

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE****ZONE UB**Caractéristiques de la zone

Zone urbaine équipée immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux) et aux activités artisanales non nuisantes.

Cette zone correspond au centre du bourg, présentant des ensembles de bâtiments construits en ordre continu.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone

Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts,

Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes\*

Les carrières

Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisir

ARTICLE UB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes constructions nouvelles, extensions\* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement

Les constructions, travaux et ouvrages à destination d'activité artisanale, de commerce, bureaux ou services, sous réserve que l'activité ne soit pas génératrice de nuisances et que la surface hors œuvre nette\* totale soit inférieure à 200m<sup>2</sup> par tènement\*, y compris les surfaces de réserves

Les constructions à usage mixte (habitat+activité non génératrice de nuisances) dès lors que la surface hors œuvre nette\* totale est inférieure à 200m<sup>2</sup> par tènement\*

L'aménagement des bâtiments agricoles existants

Les annexes\* dans la limite de 2 annexes\* par tènement ou unité de propriété. Les surfaces ne pourront pas dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par annexe, à l'exception des piscines dont la surface n'est pas réglementée.

Les constructions à usage d'équipement collectif

Les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public.

Les affouillements ou exhaussements de sol\* aux conditions suivantes :

- qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone
- pour les terrassements en déblais:
  - o En terrain meuble : dans la limite d'une hauteur de 3m et de pente limitée à 1,7 base pour 1 hauteur.
  - o En terrain rocheux : dans la limite d'une hauteur de 4m et de pente limitée à 1 base pour 2,5 hauteurs
- pour les mises en remblais : dans la limite d'une hauteur de 3m et de pente limitée à 2 base pour 1 hauteur
- qu'ils s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3. ACCES ET VOIRIE

- Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre notamment l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

L'aménagement de toute voirie en impasse\* peut être admis :

- pour desservir des ensembles de 5 lots ou de 5 constructions au plus,
- pour les opérations réalisées par tranches successives dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

Toute voirie en impasse\* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m. Les voies en impasse\* ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un aménagement adapté au

stockage des ordures ménagères directement accessible depuis la voie principale, sauf impossibilité technique.

#### ARTICLE UB 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT:

##### EAUX USEES

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les rejets d'effluents non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est soumis à autorisation.

##### EAUX PLUVIALES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées sur la voirie publique ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

- ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune.

#### ARTICLE UB 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement\* du bâti existant lorsque la construction s'intègre ou prolonge un front bâti,

- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé une distance d'implantation supérieure.

#### ARTICLE UB 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A partir de l'alignement\* des voies et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Au delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bordure de ces voies, les constructions peuvent s'implanter

- soit en limite séparative
  - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4m de hauteur au droit de la limite
  - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3m.

La limite de hauteur en limite peut ne pas être exigée pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Les piscines devront être implantées avec un retrait minimum de 2m en partant du bord du bassin.

#### ARTICLE UB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UB 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UB 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à :

10,50m pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité,  
4m pour les annexes\*.

Afin d'intégrer le projet d'une manière ordonnée aux volumes existants, Cette règle peut ne pas être exigée dans les cas suivants : aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantation en limite séparative jouxtant un bâtiment existant.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics\*et aux constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UB 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article AC-1 du titre I.

ARTICLE UB 12. STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction ou de l'activité devront être réalisées en dehors du domaine public lorsque la structure foncière le permet.

ARTICLE UB 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.