

## CHAPITRE 2 ZONE Ub

### Caractère de la zone

La zone Ub comprend les quartiers d'urbanisation récente en périphérie du village de densité moyenne à faible où les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. Cette zone assure la transition entre le centre ancien d'habitat traditionnel et les espaces naturels et agricoles. La zone est équipée de façon satisfaisante en réseaux publics.

La quasi totalité de la zone est incluse dans les rayons de protection de l'église et de la chapelle Saint Amand, classées Monuments Historiques; à l'intérieur de ces rayons toute autorisation de démolir, de construire ou de modifier est soumise à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux ;
- les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public ; les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

### ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes s'ils respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration,
  - si elle sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,
  - si elle sont liées à la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances excessives pour le voisinage ;
- les locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée
  - si les travaux d'isolation acoustique ont été effectués et que celle-ci correspond aux valeurs d'isolation certifiées par un organisme agréé, suivant la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit ; une étude de l'impact des nuisances sonores comportant une notice sur l'insertion de ce projet dans son environnement sonore devra être fournie.

### ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

## **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 4 logements.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres ;

## **ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement (Code de la santé publique).
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

#### **2.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

## **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

#### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En bordures des voies publiques départementales, communales ou privées, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieur à (8) huit mètres de l'axe des voies.
- Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante.

#### **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.**

1 - Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol représente la surface de toiture projetée sur le terrain, à l'exception des génoises.

2 - Expression de l'emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder neuf (9) mètres.

#### **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Sans présumer de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

##### **Adaptation au terrain**

- le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

##### **Facture**

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### Façades

- l'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens ou sera en fonction de la direction des limites du parcellaire, sauf contradictions notables ;
- une des façades ou pignons sera parallèle aux voies publiques dans tous les cas ou s'implantera suivant l'alignement général ;
- si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

### Toiture

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite ;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- le faitage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- si des panneaux solaires sont installés en couverture, ils devront être intégrés dans le plan de la couverture et ne pas faire saillie au-dessus des tuiles ;
- les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- l'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à simple ou double rangée ;
- aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

### Murs

- le revêtement extérieur des murs sera,
  - soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
  - soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
- les soubassements seront identiques à la façade ;

### Percements

- les alignements verticaux devront être respectés ;

### Ferronnerie

- le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical ;

### Ouvrages annexes

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- les clôtures seront constituées,
  - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,50 m. maximum,
  - soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- les murs de soutènements seront en pierres.

### Couleur.

- pour les enduits, les teintes vives, la couleur blanche, les couleurs ocre rouge, orangé et gris sont interdits ;
- pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

### **ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ;
- une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

### **ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage sont soumis à autorisation ou à déclaration.

### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Le coefficient d'occupation des sols applicable à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau coefficient d'occupation des sols, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux constructions de bâtiments d'intérêt collectif tels les bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.