

## CHAPITRE 2 : ZONE UB

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB couvre les extensions récentes du village.

La multifonctionnalité y est réduite, l'habitat étant sa vocation.

Le bâti est de type diffus, constitué de pavillons.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- les entrepôts, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article UB 2.

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 : Sont admis :

- les constructions et installations à usage artisanal; sous condition d'une part, de ne pas créer de nuisances non compatibles avec l'habitat, et d'autre part, ou d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation sans excéder ni 150 m<sup>2</sup> de SHON, ni la SHON consacrée à l'habitat dans ledit bâtiment, ou d'occuper des bâtiments à vocation artisanale préexistants à l'approbation du PLU sans excéder les surfaces précédemment consacrées à l'artisanat,
- les constructions et installations à usage commercial, d'une superficie de vente inférieure à 200 m<sup>2</sup>,
- les entrepôts, sous condition d'être strictement nécessaires à une activité commerciale préexistante dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière dans la zone.

2.2 : Toutefois, toute construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière, devra, à proximité du ruisseau, établir le plancher de son rez-de-chaussée à + 0,50 cm par rapport à l'altimétrie de la berge proche, et adopter tout dispositif approprié pour faciliter l'écoulement des eaux.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

*Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.*

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit, soit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit à défaut de réseau public, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les eaux industrielles ou artisanales pourront être refusées ou admises après pré-traitement conformément aux règles en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette, ou, en cas de réseau pluvial de caractéristique satisfaisante, pourront être rejetées dans ce réseau.

#### 4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.  
Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.*

#### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

#### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 3 m. au moins par rapport aux voies et emprises publiques.

##### EXCEPTIONS :

- a) Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU ne respectant pas le principe ci-dessus, pour un motif de bonne intégration architecturale, un recul différent de celui imposé ci-dessus pourra être admis.
- b) Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes des règles visées au principe ci-dessus.

#### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 3 m. au moins des limites séparatives.

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

### PRINCIPE :

Les constructions et installations seront soit jointives ou accolées, soit implantées en recul de 3 m. au moins les unes des autres sur une même propriété.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

### PRINCIPE :

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPE :

Les constructions et installations respecteront tout à la fois une hauteur de R + 1 sous égout avec un niveau supplémentaire sous combles, et une hauteur maximale de 6 m. à l'égout de toiture en tout point, par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### RAPPEL :

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

### RECOMMANDATIONS :

Il est notamment recommandé, pour s'harmoniser avec le bâti du vieux village, de choisir les couleurs des toits et des matériaux dans la gamme des couleurs du bâti de la zone UA.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

### PRINCIPE :

Le stationnement nécessité par les constructions et installations doit être assuré sur propriété privée, en dehors des voies et emprises publiques, les manœuvres des véhicules ne devant pas empiéter sur les voies de circulation.

### MODALITES :

Il sera exigé pour le moins, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON créée, toute tranche commencée étant prise en compte au-delà des dix premiers m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

Les espaces libres seront correctement entretenus et de préférence plantés.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.