

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

Les zones UB correspondent aux portes d'entrée du centre-bourg, elles sont, de fait, connectées et liées aux centralités urbaines.

Ainsi ces secteurs, composés majoritairement de lotissements compacts, se posent en prolongements directs du centre-bourg premier. Ils accueillent donc à ce titre des formes bâties connectées : tissu compact, hauteurs bâtes intermédiaires, tissu résidentiel, ...

La zone UB compte un secteur visé par le risque minier, les constructions y seront autorisées sous réserve de réaliser une étude géotechnique spécifique permettant de localiser précisément les galeries ou puits, conformément à la circulaire du 06/01/2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels. Ce risque est identifié sur le plan de zonage et son application est détaillée dans le chapitre « 5. Dispositions relatives aux risques et nuisances » du présent règlement.

### Article UB 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

#### 1 - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées, les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau.

#### 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, la destination, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail sous réserve d'une surface commerciale de plus de 300 m<sup>2</sup> (sauf commerces de proximité qui pourront s'établir quelle que soit la surface de vente).

#### 3 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Commerces et activités de services : restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.

## Article UB 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

### 1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter l'implantation dominante au sein du quartier d'insertion.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- Lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur la voie ;
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement (élément protégé, identifié par le présent règlement) ;
- Lorsque les contraintes topographiques et la configuration parcellaire rendent impossible la construction ;
- Lors d'une reconstruction après sinistre.

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à la voie, il y aura lieu de prévoir tout dispositif favorisant l'émergence d'un front urbain.

### 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

Toutefois l'implantation en retrait des limites séparatives pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- Lorsque le mode d'implantation dominant dans le quartier d'insertion n'est pas l'alignement sur les limites séparatives ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $L = H/2$ .

### 3 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol devra être compris entre 30% et 60% de l'unité foncière.

Cette emprise ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes. Ces dernières devront être positionnées à l'arrière des bâtiments principaux.

### 4 - Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des constructions devront être comprises entre :

- Un minimum de 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère (soit une construction en R+1). Il est à noter que les annexes ne sont pas concernées par ce minimum, elles pourront s'établir sans minimum de hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment principal ;
- Un maximum de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (soit une construction en R+3).

## 5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des éléments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### A – TERRAIN ET VOLUME

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain en épousant le relief au plus près. Les seuls mouvements de terre admis ne peuvent être réalisés que dans la mesure où ils ne modifient pas les formes du relief avec un seuil de tolérance de 80 centimètres en talus. Pour pallier les différences de niveau, il est conseillé de réaliser des murets successifs ou des aménagements paysagers.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les travaux concernant les constructions anciennes doivent permettre de conserver au mieux le gros œuvre et, dans la mesure du possible, utiliser les ouvertures existantes. En cas d'impossibilité, les percements doivent être limités au minimum d'éclaircissement possible et doivent être réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

### B – TOITURE

Dans le cas de toits-pentes : le matériau utilisé est la tuile courbe de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs). Les teintes « tons mêlés » peuvent également être autorisées sous réserve d'être non claires et peu contrastées. Les teintes unies brun ou noir sont également autorisées.

Les toitures terrasses devront s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise, sous réserve qu'ils soient incorporés dans la toiture. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (sauf dispositif ENR).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

### C – FAÇADES

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois de teinte naturelle ou en matériaux similaires (texture et couleur) sont autorisés.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis.

En termes de couleurs, sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier CAUE 87.

Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

## D - MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier CAUE 87.

Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent, dans le respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillants et non réfléchissants.

## E – CLÔTURES

Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre, avec une hauteur maximum de 1,20 mètre (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences variées, feuillues de préférence.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants doivent être préservés, à noter que les haies devant être défrichées devront être reconstituées.

## 6 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé la création, au minimum, de deux places de stationnement par logement. Elles seront positionnées à l'intérieur de la parcelle.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées et pensé de manière qualitative dans une opération globale insérée dans le contexte.

## 7 - Espaces libres et espaces verts

La surface des espaces libres de toute construction, de pleine terre et non imperméabilisés, doit être supérieure à 25% de la superficie totale du terrain.

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme, les conditions réglementaires sont exposées dans les dispositions générales. Par ailleurs, la liste détaillée est annexée au présent règlement.

Le secteur compte des haies et des arbres protégés, identifiés dans les documents graphiques, les conditions réglementaires sont exposées dans les dispositions générales et la liste détaillée est annexée au présent règlement.

## Article UB 3 - Équipements et réseaux

### 1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

#### A – ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### B – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, ...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### C – CHEMINS PIÉTONS, PISTES CYCLABLES, ET VOIES DE TRANSPORT EN COMMUN

Tout aménageur ou constructeur doit prendre en compte les indications des documents graphiques et doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles-automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations, en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

### 2 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité, et d'ordures ménagères

#### A - DESSERTE EN EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### B - ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

Dans les zones non-couvertes par l'assainissement collectif :

- Eaux usées domestiques : toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage d'assainissement, et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain ;
- Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite ;
- Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

### **Eaux pluviales**

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement selon les dispositions du schéma des eaux pluviales.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il peut également mettre en place un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voitures, ..., et autres usages extérieurs ou intérieurs aux bâtiments.

### C - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RÉSEAUX

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

### D - ORDURES MÉNAGÈRES

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs et des composteurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (plantations, murs bahuts, ...). Les conteneurs stockant les déchets en attente de collecte sont de préférence localisés à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique, le stockage extérieur (pour tous types de déchets) est compris dans un enclos et ne doit pas être visible depuis l'espace public.