

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB  
ET AU SECTEUR UBi

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.
- Toute construction doit respecter les règles parasismiques PS92 (voir fiche annexée au présent règlement).
- La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure de 100 mètres entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos, ...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par les prescriptions du règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 mètres.  
Par réciprocité, l'article L.111-3 du Code Rural dispose que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupé par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

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

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole et forestier,
  - de stationnement de véhicules.
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage.
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les garages collectifs de caravanes
8. Les dépôts de matériaux usagés.
9. L'installation d'antennes relais de téléphonie mobile.
10. Les dépôts de véhicules non liées à une activité professionnelle.

**ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Dans toute la zone à l'exception du secteur UBi**

1. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'artisanat, agricole de type familial, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
4. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés.
5. Les annexes non accolées au bâtiment principal, dans les conditions visées aux articles 9 et 10.
6. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
  - les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements : les bâtiments devront s'adapter au sol naturel, les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif technique.
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

**Uniquement dans le secteur UBi**

Sont autorisées les constructions admises ci-dessus sous réserves :

- de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux,
- de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, biens et activités exposés,
- de préserver le libre écoulement des eaux et les zones d'expansion des crues, ou en cas de modification et d'impact négatif sur la ligne d'eau créant une surinondabilité pénalisante ou coûteuse, de prévoir les mesures compensatoires nécessaires.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, notamment sur les RD420, RD23 et RD45. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est fixée à 4 mètres.

2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

**Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Le raccordement sera possible lorsque le réseau public d'assainissement sera réalisé.

**Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

**III - AUTRES RESEAUX**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain devra se conformer à l'étude pédologique figurant en annexe du P.L.U..

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

**Dispositions générales**

**I - Cas des emprises publiques et des voies routières**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
2. Les façades devront être édifiées à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.
3. Lorsqu'il existe un alignement de façades existantes dans la marge de recul, les nouvelles façades pourront être édifiées sur le même alignement que celles-ci.
4. Les constructions annexes ainsi que les hangars peuvent s'implanter sans condition particulière à l'arrière de la construction principale.

**II - Cas des chemins piétons, cours d'eau et fossés**

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de :

- 3 mètres par rapport à l'axe des chemins piétons,
- 4 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau,
- 30 mètres par rapport aux limites de forêts soumises ou non au régime forestier.

### Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante, c'est-à-dire que ces extensions ne doivent pas réduire le recul initial.

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

#### Dispositions générales

1. Le long de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. La construction le long de la limite séparative est possible pour les constructions d'annexes isolées ne dépassant pas 3 mètres 50 de hauteur hors tout.
3. Les constructions existantes en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres pourront être agrandies, sans aggravation de la situation initiale, c'est-à-dire sans se rapprocher davantage de la limite que la construction initiale régulièrement édifiée.

#### Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres. Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les annexes isolées ou non.

### ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les annexes non accolées au bâtiment principal, qui seront limitées à 30 m<sup>2</sup>, surfaces cumulées par unité foncière.

## ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point haut du polygone d'implantation de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres au faitage.

3. La hauteur maximale des constructions annexes non accolées au bâtiment principal, est limitée à 5 mètres au faitage.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

.Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

.Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

## ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Dispositions particulières

#### Architecture

1. Les constructions devront respecter au mieux le terrain naturel. En tout état de cause, les mouvements de terrain devront être strictement nécessaires à la dite construction et seront limités à la moitié de la hauteur d'un étage de la construction en question.

2. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites.

3. L'utilisation pour les façades des constructions principales de couleurs vives et agressives est interdite.

4. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; toutefois, le bois est autorisé.

#### Toitures

1. Les volumes principaux des toitures comporteront deux pans principaux, non arrondis et non inversés (pas de toitures en V), compris entre 25 et 35° pour les constructions à usage d'habitation.
2. A l'exception des toitures terrasse, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé ou l'ardoise (ex : le noir est interdit).
3. Les tuiles de type « canal » ou méditerranéen sont interdites.
4. Pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique, il peut être dérogé aux dispositions particulières relatives aux toitures pour des motifs liés à une réduction de la consommation énergétique.
5. Les capteurs solaires sont autorisés, apposés dans le plan des toitures s'ils sont composés avec l'ensemble de la façade. Pour les parties de terrasses tolérées, ils seront positionnés en partie centrale pour en atténuer la perception.
6. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la pente de toiture pourra être plus faible.

#### Clôtures

1. Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.
2. Les clôtures sur rue pourront être constituées par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1 m 50, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
3. La hauteur des clôtures sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres et celle des murs bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des résineux, côté rue.
5. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
6. Les murs en parpaings devront être enduits.
7. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

#### Divers

Le revêtement au sol des espaces non bâtis (hors accès) devra préférentiellement maintenir une certaine perméabilité du sol (ex : gravillon, enduit drainant, pavé ouvert,...).

#### Pour les éléments paysagers repérés au plan \*

La démolition et la destruction de tout élément paysager est interdite.

ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Il sera exigé 2 places minimum par logement.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

2. Les variétés fruitières les plus représentées seront les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

3. Les éléments paysagers repérés au plan \* en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.