

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone, desservie par les réseaux publics et notamment le réseau collectif d'assainissement est réservée à l'habitat, aux bureaux, services, commerces et équipements publics. Elle est située de part et d'autre du cœur du village, le long de la RD64 et ponctuellement de part et d'autre de la RN224, lieu-dit "Maurous".

Cette zone comprend le secteur UBa, correspondant au groupe d'habitation « les balcons de la Save » dont la densité du secteur doit s'adapter à la qualité paysagère du site (co-teaux).

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

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, agricole et forestier ;
2. Les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.
3. L'ouverture de carrières et de gravières.
4. Les parcs d'attractions ;
5. Les dépôts de véhicules ;
6. Les garages collectifs de caravanes ;
7. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
9. Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UB2 alinéa 2 ;
10. Les constructions à usage d'activité polluantes et nuisibles pour le voisinage non prévues à l'article UB2 alinéa 1 ;
11. Les éoliennes.

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

1 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalu-

brité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2 - Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

1- Les accès directs aux RN224 et RD17 sont interdits.

#### **2- ACCES :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3- VOIRIE NOUVELLE :**

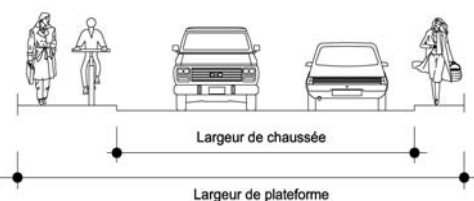
Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- Largeur de plate forme :

- 8 mètres pour les voies en impasse ;
- 8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.



- Largeur de chaussée :
  - 5 mètres pour les voies en impasse ;
  - 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
  - 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- s'il s'agit de voies privées communes desservant 4 lots ou plus qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale : 5 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant moins de 4 lots qui ne seront pas incluses dans la voirie publique : la largeur des voies sera étudiée au cas par cas, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres et des haies.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

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

##### **1- Eau potable :**

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

##### **2- Assainissement :**

Les réseaux d'assainissement devront être réalisés selon un système séparatif.

###### *2.1. Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

###### *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 d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3- Electricité – téléphone :**

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain, ou, éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

### **4 - Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation sera dimensionnée et pourra évoluer en fonction du matériel de collecte des déchets.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

1- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des RN224, RD1 et RD17.

2- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD64.

3- Autres voies :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions de moins de 20m<sup>2</sup> de SPDC pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques à condition que :

- la hauteur de cette construction ne dépasse pas 2 mètres à l'aplomb de cette limite
- l'implantation ne gêne pas la visibilité.

4- Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée sous sablière.

Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si la hauteur de la construction à édifier sur celle-ci ne dépasse pas 2,50 mètres à l'aplomb de cette limite. Si la construction annexe n'est pas implantée en limite, elle devra observer un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur.

Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière, soit R+1.

Toutefois, les constructions annexes implantées sur la limite du fond de parcelle ou en limite séparative ne devront pas dépasser, à l'aplomb de cette limite, 2,50 mètres par rapport au point le plus bas.

Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à cette règle.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1- Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2- Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3- Les toitures doivent être en tuiles de ton rouge, de préférence de forme arrondie, et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre, sauf pour les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes et des vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

4- Les revêtements des façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les revêtements répondant à des critères de performance énergétique (de type bois, ...) sont également admis.

5- Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

6- Les clôtures, si elles existent, seront proportionnées au volume bâti, et leur revêtement sera en harmonie avec celui des façades.

- Hauteurs des clôtures :

- Dans le cas de construction en maçonnerie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1m.
- La hauteur totale des clôtures (végétalisées ou non) ne devra pas excéder 1,80 mètre.

- Pour les terrains en forte pente (+ de 10%), la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit sur les côtés extérieurs et intérieurs.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 place par logement social,
  - Autres constructions :
    - 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SPDC ou 3 places par logement.
  - Dans le cas de 2 places de stationnement ou plus par opération, la moitié des places devra être attenante au bâtiment principal et couverte.
  - Pour les constructions de plus de 250 m<sup>2</sup> de SPDC, un emplacement de stationnement couvert pour bicyclette, vélomoteur et motocycles est obligatoire et doit correspondre à une étude de besoin. Cet emplacement doit être aisément accessible.
- Commerces : Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface affectée à la vente.
- Activités (services, bureaux, artisanat) :
  - une place de stationnement par poste de travail
  - Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.
- Equipements hôteliers et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Etablissements hospitaliers ou de santé : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.
- Etablissements scolaires :

- Dix places de stationnement par classe.
- Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doivent être traités en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

#### Plantations sur les parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de variété de même essence locale, préconisées par le document de référence disponible en mairie.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à 0,3.

Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 0,15.

Equipements publics : non règlementé.