

# ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel. Elle comprend les **secteurs UBr** (risque de crue torrentielle), **UBa** (règle de hauteur différente) et **UBb** (règles architecturales différentes).

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE U.B.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone.

Les dépôts de véhicules tels que prévus aux R421-23e) et R421-19j) du code de l'urbanisme.

Les dépôts de matériaux, engins de travaux publics, matériels divers hors d'usage ou tout autre objet de quelque nature qu'il soit, tel que défini à l'article R541-76 du code de l'environnement et de manière générale tout ce qui peut constituer une nuisance visuelle, esthétique ou environnementale.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d) du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R421-19c) et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue à l'article R111-30 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols. Des précisions sont demandées et relatives à la hauteur et surface des dits affouillements et exhaussements. Hauteur ou surface ou hauteur et surface.

Dans le secteur **UBr** concerné par un aléa d'intensité forte, toute nouvelle construction est interdite.

Il convient de se reporter à la nomenclature du PGRI pour identifier la catégorie d'aléa et à la carte d'aléa annexée au règlement du PLU (ou à toute

nouvelle étude reconnue par les services compétents venant préciser la connaissance du risque) pour la localisation de celui-ci).

## ARTICLE U.B.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Dans le secteur **UBr** concerné par un aléa d'intensité faible à moyenne :

- L'aménagement de constructions existantes peut être autorisé sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires et sous réserve que la modification de la construction s'accompagne de mesures de réduction de la vulnérabilité notamment le positionnement du 1<sup>er</sup> plancher aménagé, 20cm au-dessus de la côte des plus hautes eaux définie par les cartes d'aléa. Dans le cas de changement de destination, la vulnérabilité des personnes ne devra pas être augmentée.
- Les murs pleins perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux sont interdits
- Un espace tampon de 10m par rapport à la zone d'aléa d'intensité forte est à respecter pour tout aménagement
- Les remblais nécessaires à l'emprise des bâtiments doivent être réduits au minimum et drainés. La hauteur du plancher habitable doit être surélevée de 0.50m minimum par rapport au terrain naturel.
- Il convient de se reporter à la nomenclature du PGRI pour identifier la catégorie d'aléa et à la carte d'aléa annexée au règlement du PLU (ou à toute nouvelle étude reconnue par les services compétents venant préciser la connaissance du risque) pour la localisation de celui-ci)

Les constructions constituant une annexe\* à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur, que leur superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>, et qu'elles ne servent pas d'habitation.

Dans le secteur **UBb**, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 dans une relation de compatibilité.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE U.B.3 – ACCES ET VOIRIE**

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

Dans le secteur **UBr** concerné par un aléa d'intensité faible à moyenne, les franchissements sous les voies de communication seront mis au gabarit permettant le passage de la crue centennale. Un entonnement doit être aménagé en amont de chaque ouvrage.

Il convient de se reporter à la nomenclature du PGRI pour identifier la catégorie d'aléa et à la carte d'aléa annexée au règlement du PLU (ou à toute nouvelle étude reconnue par les services compétents venant préciser la connaissance du risque) pour la localisation de celui-ci)

L'aménagement des espaces publics, notamment des voiries et des espaces verts devront faire l'objet d'une concertation avec les services de la mairie (ou tout autre service gestionnaire) pour adapter leurs caractéristiques aux contraintes de sécurité, d'entretien et de durabilité.

Les voiries privées ouverte à la circulation publique sont également concernées par cette disposition.

### **ARTICLE U.B.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L1 331-10 du Code de la Santé Publique.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Seront à privilégier :

- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel
- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des espaces aménagés, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.
- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées ou sur la voirie est strictement interdit.

Il convient de se référer à la réglementation en vigueur et au document joint en annexe du règlement concernant les dispositions à prendre en matière de gestion du ruissellement.

### Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute distribution.

## **ARTICLE U.B.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE U.B.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes\* sont interdites dans le recul imposé par rapport aux voiries

Pour les garages, un recul minimal de 1.00 mètre par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique, hors routes départementales, est toléré.

Toutefois des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées :

- la construction pourra respecter un recul de 5 mètres pour permettre l'implantation d'une aire de stationnement de 2.50m x 5m.

- si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

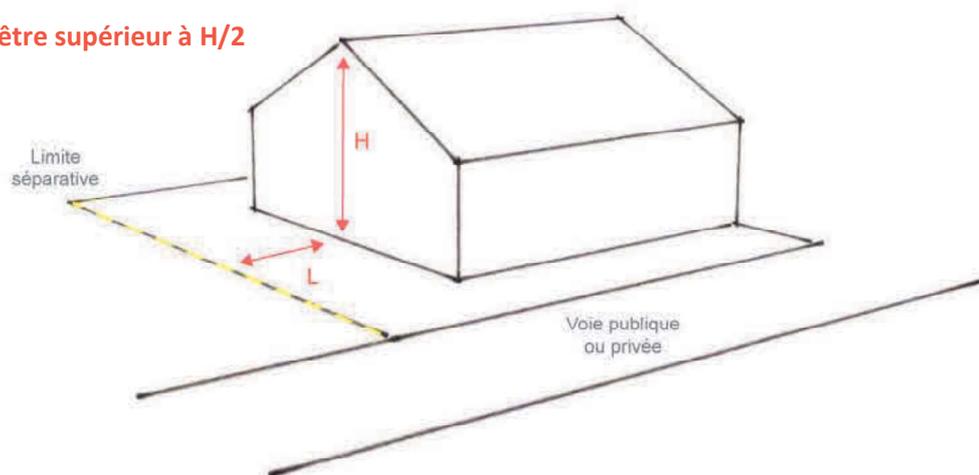
- le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

## ARTICLE U.B.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ). Cependant, les débords de toitures, balcons et autres saillies peuvent s'inscrire dans ces prospects dans une limite de 0,80m maximum.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**L doit être supérieur à H/2**



L'implantation sur la limite séparative est possible lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente.

Dans les mêmes conditions, une construction nouvelle peut être adossée à une construction existante sur un fonds voisin.

Les constructions annexes\* peuvent être implantées sur la limite séparative.

*\*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*

## **ARTICLE U.B.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE U.B.9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE U.B.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Hauteur Absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder **9 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics).

Dans le **secteur UBa**, la hauteur des constructions ne peut excéder **10,5 mètres**.

Cette hauteur peut être augmentée de 2,50m maximum pour permettre une architecture garantissant une intégration optimale au tissu urbain environnant (choix des matériaux / composition des façades / gestion des espaces privatifs extérieurs...). Ce parti pris devra être soigneusement justifié par une analyse approfondie du site et une explication détaillée des composantes du projet.

La hauteur des constructions annexes\* autorisée dans la zone est limitée à 3.50m.

## **ARTICLE U.B.11 – ASPECT EXTERIEUR**

### Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Toute nouvelle construction sera conçue par référence au caractère de l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.

Tout pastiche architectural étranger à la région est interdit.

Le projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception de la construction proprement dite, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

## 8) VOLUMES et IMPLANTATION

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Pour limiter les impacts visuels, il est demandé d'adapter les constructions au sol, sans transformation visible du terrain naturel. Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation, avec sur des terrains en fortes pentes, des constructions décalées par ½ niveaux.

Les volumes seront simples et compacts.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Les bâtiments doivent s'intégrer au relief.

Dans le secteur UBb, les façades principales sont orientées vers le Cami de França le long de cet axe.

## 9) FORMES

### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 45%.

Orientation de la pente : la couverture sera à deux pentes

L'orientation du plus grand faitage sera parallèle aux courbes de niveau.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Toutefois, les garages, insérés entièrement dans le terrain naturel et revégétalisés sont autorisés.

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

b) Ouvertures

Les baies seront plus hautes que larges. Les menuiseries seront en bois, PVC ou aluminium.

Les couleurs des menuiseries seront conformes au nuancier de couleurs déposée en mairie et que le pétitionnaire viendra consulter au moment du dépôt du permis de construire.

10) MATERIAUX

a) de façade

Les murs seront en pierres apparentes (granit) ou maçonneries selon la tradition locale. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse) est également autorisé.

Les chalets sont autorisés à condition que la construction comporte un sous-bassement en pierre (granit...) ou en crépis. Le soubassement doit être au minimum d'un demi-niveau.

La finition doit être obligatoirement en grain fin ou taloché fin. Le projeté grossier ou écrasé est proscrit.

Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les plaquages sont également interdits.

Les ouvrages en saillie doivent être évités, surtout lorsqu'ils sont de nature à rompre l'harmonie architecturale de la zone.

b) de toiture

**Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes déjà recouvertes de lloses ou d'ardoises**, les toitures seront réalisées en lloses ou en ardoises calibrées, épaisses et en forme d'écailles.

**Pour les constructions existantes avec une toiture autre**, la llose ou les ardoises calibrées seront privilégiées. En cas d'impossibilité technique démontrée, les matériaux de couverture devront s'apparenter par la couleur et la forme à la llose.

11) COULEURS

Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant choix de ces teintes (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre.

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les

portes de garages. La couleur choisie sera neutre ou sourde, en harmonie avec celle de la façade et conforme au nuancier disponible en mairie. Le blanc est proscrit.

## 12) CLOTURES

Les Clôtures ne sont pas obligatoires.

Si toutefois une clôture est mise en place le long des emprises publiques, elle devra être constituée d'un muret en pierres locales (granit,...) d'une hauteur de 0.80 mètre. Les portails et portillons seront de forme simple.

Dans le secteur UBb, les murets en pierres sèches situés le long du cami de Franca devront être préservés ou reconstitués.

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 1.80m. Elles pourront être composées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0.80 mètre. Les clôtures seront constituées de pierres ou de bois. Les haies vives, ou grillages sont autorisés sur mur bahut défini ci-dessus.

Il est interdit de doubler les clôtures avec des matériaux tels que les canisses naturels ou plastiques, planches en bois ou autre pare-vues. Les vis-à-vis seront filtrés à l'aide de haies végétales composées d'essences locales.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions. Tous les coffrets techniques verticaux (ERDF,...) devront être protégés par intégration dans une maçonnerie (ce muret « technique » devra figurer sur la demande de Permis de Construire).

Les aires de stationnement définies à l'article 6, ne seront pas clôturées.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspect) dans la demande de permis de construire. Il doit répondre aux nécessités climatiques de la région, notamment en matière de déneigement.

## 13) ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable. Les capteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans en élévation annexés à la demande de permis de construire.

#### 14) INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les cheminées et antennes. Les conduits et souches en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)
  - les coffrets techniques,
  - etc...
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement. Les gouttières doivent être zinc ou métal galvanisé laqué. Elles sont interdites en PVC et aluminium. Dans le cas des chéneaux pour chalet bois, des précisions devront être apportées sur la demande de Permis de Construire.
- Dans le cas de l'utilisation d'un réseau gaz, les citernes seront enterrées et les bouteilles doivent être non visibles.

#### 8) CONSTRUCTIONS ANNEXES\*

Les constructions annexes\* de type de cabanon préfabriqué sont interdites des lors qu'elles sont visibles depuis une emprise publique. Elles doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

#### ARTICLE U.B.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

En zone UBb, chaque parcelle doit prévoir sur le terrain deux places de stationnement non closes revêtues et une place de stationnement dans le volume bâti (garage).

### **ARTICLE U.B.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être propres et paysagées.

La plantation des terrains en espèces locales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques (arbres, arbustes, fleurs) est obligatoire. Les plantations seront indiquées sur le Plan de Masse du permis de construire.

Les arbres présents devront être conservés et mentionnés sur le plan Masse du Permis de Construire. Ne pourront être coupés que ceux gênant les constructions.