

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone :**

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel ou d'activités non nuisantes sous forme d'habitat individuel.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- **UBa** : habitat individuel
- **UBb** : zone de loisirs
- **UBc** : équipement hôtelier
- **UBr** : zone de risques naturels modérés. Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexes.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Dans les secteurs UBr, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte les risques naturels et s'en protéger.

#### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB 2.

Sont notamment admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

1 - Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :

- leur changement de destination
- la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre avec changement de destination.

2 - Les clôtures.

3 - Les équipements publics comprenant les équipements d'infrastructure et de superstructure ainsi que les installations technique d'intérêt général.

- En secteur UBb, la création d'équipements de loisirs liés au tourisme, au sport, etc...)

### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1 - Les installations et travaux divers définis par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et sauf, en UBb, les équipements liés aux loisirs.

2 - Les terrains de camping caravanning et le stationnement isolé de caravanes, sauf en UBb ;

3 - Les installations classées sauf celles visées à l'article UB 1.

4 - En UBb : les constructions à usage d'habitation autres que les logements de fonction liés aux activités de loisirs.

5- la création et l'extension des bâtiments, classés ou non classés, liés à l'activité agricole.

6 - Les abris de jardin ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante.

7 - Les commerces de + 300 m<sup>2</sup>.

8 - les hôtels sauf en UBc.

9 - l'habitat collectif dans chacun des sous-secteurs.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UB 3 - Accès et voirie**

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : les Dispositions Générales reste applicable.

Les accès sont soumis aux règles définies à l'article UA 3.

### **ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux**

#### **I - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **II - Assainissement :**

### **1 - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

### **2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **III - Electricité**

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur les façades.

Les traversées de chaussées se feront en souterrain.

## **IV - Téléphone**

Le réseau téléphonique sera enterré.

Les traversées de chaussées se feront en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nouvelle ou installation ou extension importante qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1 000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter suivant les règles définies à l'article UA 6.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

**ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point 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, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les extensions de bâtiments existants et leurs annexes pourront être implantées en limite de propriété où leur hauteur, à la sablière, ne devra pas excéder trois mètres.

**ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

**ARTICLE UB 9 - Emprise au sol**

Sans objet

**ARTICLE UB 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus aval du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres mesurée à l'égout de toiture, sauf en secteur UBc où, dans le cas de réalisation d'hôtellerie ou de para-hôtellerie, la hauteur maximum sera définie par une étude d'intégration architecturale.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, en cas de réaménagement, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

**ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières

Se conformer au Cahier des Prescriptions Architecturales ci-annexé.

**ARTICLE UB 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Autres dispositions :

Il sera exigé :

- a) Pour les constructions neuves à usage d'habitation : 1 garage par logement plus 1 place de parking.
- b) Pour les bureaux et professions libérales : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de plancher en surface hors-œuvre nette.
- c) Pour les hôtels) ou collectivités) : - 0.25 garage par chambre  
: - 0.75 parking par chambre
- d) Pour les restaurants : 1 place de parking pour 10 m<sup>2</sup> de restauration
- e) Pour les commerces : 1 place de parking pour 25 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- f) Pour les salles de spectacles et d'activités : 1 place de parking pour 3 usagers potentiels.

**ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

### SECTION III - Possibilités maximale d'occupation du sol

#### ARTICLE UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

##### - C.O.S. différencié

En secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0.20 pour l'habitat dans le cas d'opération coup par coup et 0.30 dans le cas d'opération d'ensemble.

En secteur UBb, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0.40.

En secteur UBa, en cas de réaménagement ou d'extension de bâtiments, il n'est pas appliqué de C.O.S.. La création d'une SHON de 50 m<sup>2</sup> maximale est autorisée.

En secteur UBc, le C.O.S. est fixé à 0.60.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie de plancher totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectées à chacune des destinations, obtenue en appliquant le C.O.S. de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

#### ARTICLE UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 peut être autorisé pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou en vue de renforcer des équipements publics.

Il est lié au paiement de la taxe de surdensité correspondante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces peut être autorisée.