

## CHAPITRE II

# ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE UB

*Il s'agit d'une zone à vocation mixte : d'habitat, de service, d'artisanat et d'activités commerciales. Les établissements d'hébergement, d'accueil et de services à vocation médicale, sociale, d'enseignement et touristique sont autorisés.*

*Le secteur UBb étant à vocation médico-sociale et d'enseignement.*

*Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions.*

*Les espaces boisés classés à créer ou à conserver sont repérés dans les documents graphiques : plan de zonage section le village - hameaux et plan de zonage section commune entière.*

*Elle comprend les secteurs :*

- *UBa, UBb et UBc :* où des règles différentes d'aspects, de hauteurs ou de cos s'appliquent.

- *UBd :* correspondant au groupe d'habitation formé par le lotissement existant le Soula de Rô, où l'urbanisation est possible dans la limite des parcelles disponibles.

- *UBr :* Risque d'aléa faible ou moyen où le principe est la possibilité de construire ou d'aménager sous conditions de protection, de conception, de réalisation, d'utilisation ou d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa, telles que définies par le Plan de Prévention des Risques (en annexe) dont les règles supplantent celles du PLU.

- *UBrf :* Risque d'aléa fort où le principe est l'interdiction de construire ou d'aménager, sauf autorisations fixées par le règlement du PPR en annexe et dont les règles supplantent celles du PLU.

- *Ubrg :* Risque d'aléa faible ou moyen où le principe est la possibilité de construire ou d'aménager sous conditions de protection, de conception, de réalisation, d'utilisation ou d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa, telles que définies par le Plan de Prévention des Risques (en annexe) dont les règles supplantent celles du PLU et où des règles différentes en matière de dispositif d'assainissement s'appliquent.

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

#### Article UB.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- 2) Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les garages collectifs de caravanes.
- 4) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

- 5) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- 6) L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R.444-3 du Code de l'urbanisme.
- 7) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- 8) Les lotissements industriels.

## **Article UB.2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- 2) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve :
  - a) 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.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, pollutions et autres nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel du voisinage.
- 3) **Dans les secteurs UBrf correspondant aux zones rouges du PRR**, par dérogation au principe d'interdiction énoncé à l'article UB.1, et sous réserve de ne pas aggraver le risque ni d'en provoquer de nouveaux ou de conduire à une augmentation de la population exposée, sont autorisés :
  - hors risque de pierres et/ou de blocs, l'aménagement d'espaces naturels tels que les parcs urbains, jardins, squares (dans lesquels le mobilier urbain sera scellé), dans la mesure où ces aménagements ne nuisent ni à l'écoulement, ni au stockage des eaux ;
  - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques en en créant de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée ;
  - les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré quelque soit la cause des dommages et à condition de pouvoir réduire suffisamment la vulnérabilité relative au phénomène lié à la zone rouge sur avis du service compétent ;
  - hors risque de chute de pierres et/ou de blocs, la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement par rapport à l'écoulement des eaux ;
  - pour le seul risque de glissement de terrain et ravinement, et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une habitation et n'excède pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les structures, abris légers et annexes des bâtiments d'habitation, les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, forestière, de carrière ou aux activités de pêche ou de culture aquacole, dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur implantation, sous réserve également de ne pouvoir les implanter ailleurs ;
  - tous travaux, dispositifs et aménagements destinés à réduire les conséquences des risques, en particulier la mise en place de dispositif de mise hors service des

réseaux intérieurs (téléphone, électricité, etc...) situé en aval des appareils de comptage ;

- les travaux d'équipements publics ou collectifs sous réserve de ne pouvoir les implanter ailleurs et à condition qu'ils n'offrent qu'une vulnérabilité restreinte, que leurs conditions d'implantation fassent l'objet d'une étude préalable et qu'ils soient soumis à l'avis du service compétent pour l'application du PPR ;
- les utilisations agricoles traditionnelles : parc, prairies de fauche, cultures (voir prescription page 20 du règlement du PPR) ;
- tous travaux de démolition de bâtiment après examen de la demande par le service compétent.

**Règles particulières applicables à certains secteurs UBr** : consulter le règlement du PPR en annexe du dossier de PLU.

- 4) En Règle générale, le long des ravins, aiguilles et cours d'eau (en zone rouge du PPR, selon plan de zonage annexé au dossier de PLU) :

En l'absence de substratum rocheux ou de protections solides et pérennes, les berges de cours d'eau ne peuvent être considérées comme stables. C'est pourquoi, dans le cas général, il est nécessaire que toute nouvelle construction soit implantée en recul par rapport au sommet actuel des berges.

Ce recul doit être suffisant pour que :

- lors d'une crue avec affouillement, le bâtiment ne soit pas rapidement menacé,
- si nécessaire, des engins de chantiers puissent circuler le long des berges et accéder au lit (pour les nécessaires travaux d'entretien ou de protection).

Ainsi, d'une manière générale, pour les zones rouges définies le long des axes hydrauliques, leur emprise comprend le lit mineur augmenté d'une bande égale à au moins 1,5 fois la hauteur des berges mesurée depuis le sommet de celles-ci, plus si la cartographie l'indique.

Seule la présence d'ouvrages dûment dimensionnés (berges protégées par enrochements bétonnés, ...) ou la présence de berges naturelles dont la stabilité n'est pas menacée (substratum rocheux sain, ...) sont à même de réduire cette largeur.

Dans tous les cas, ce retrait mesuré de part et d'autre du sommet des berges ne pourra être inférieur à 5 mètres.

- 5) Le secteur UBr correspondant aux secteurs d'aléa moyen ou faible : zones bleues du PPR, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver le risque ni d'en provoquer de nouveaux, les occupations et utilisations du sol autorisées énumérées dans les fiches de zones à risques, pages 30 à 36 du règlement du PPR figurant en annexe.
- 6) Dans les secteurs délimités au plan de zonage du village, lors de la réalisation d'un programme de logements comprenant une surface hors oeuvre nette supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> (ou supérieure ou égale à 5 unités de logement), au moins 20% de ce programme devra être affecté à du logement locatif social

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

### Article UB.3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1) 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.
- 2) 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 la protection civile.
- 3) Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- 4) Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (*palettes de retournement*), et doivent présenter des caractéristiques notamment de largeur et de pente permettant le bon fonctionnement des services publics et correspondant à leur destination.
- 5) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 6) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- 7) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendants ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

### ARTICLE UB.4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

- 1) Alimentation en eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
- 2) Assainissement :  
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
Suivant la complexité du terrain, un assainissement individuel pourra être envisagé en cas d'impossibilité technique et d'absence de réseau collectif. Les eaux et matières doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.
- 3) 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 de réseau insuffisant, 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.
- 4) 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.

#### **Article UB.5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Néant.

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

- 1) 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 5m.
- 2) Toutefois, dans des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, surtout lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ainsi que pour les bâtiments publics et de services publics et les logements sociaux.
- 3) Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors des travaux mesurés de restauration et de rénovation.

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

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m ( $L = H/2$ ).
- 2) Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- 3) Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
- 4) Les annexes, abris de jardins, terrasses et garages pourront être implantés en limites séparatives à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> au de surface au sol et 3,50 m de haut.

#### **Article UB.8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 8mètres, sauf annexes.

#### **Article UB.9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour les groupes d'habitations, l'emprise au sol ne peut être supérieure à 30 % de la surface du terrain, exception faites des bâtiments et ouvrages publics et de services public et logements sociaux. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBc.

## Article UB.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Définition de la hauteur :

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

### 2) Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

### 3) Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m (exception faite des ouvrages ou bâtiments publics).

Cette hauteur ne pourra excéder 12 mètres dans le secteur UBb et 14 mètres dans le secteur UBc.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

## Article UB.11- ASPECT EXTERIEUR

Afin d'éviter un front bâti homogène, la longueur de façade ne pourra pas dépasser 20 mètres et devra présenter des décrochés de façade, sauf pour les bâtiments et établissements recevant du public et de services publics ainsi que pour les bâtiment médico-sociaux.

## PRINCIPES GENERAUX

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

Des conditions différentes de celles exposées aux alinéas suivants peuvent également être acceptées pour les bâtiments et équipements publics ou de services publics.

### 1) VOLUMES ET IMPLANTATION :

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.
- 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.
- 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.
- Tout projet sera établi en faisant apparaître son adaptation au sol, notamment par des coupes transversales cotées, du terrain modelé (à préciser sur la demande de permis de construire). Les volumes non habitables d'adaptation des sols ne pourront excéder 1,80m de hauteur.

## 2) FORMES :

### a) Toitures :

- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf pour les bâtiments et installations publics et de services publics
- *Le pourcentage de la pente sera être compris entre : 30 à 50%.*
- Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction.

### b) Ouvertures :

- Tendances : verticale.
- Les baies seront généralement plus hautes que larges.

## 3) MATERIAUX :

### a) De façade :

- Les constructions entièrement en bois sont autorisées, sauf dans les secteurs UBa, UBb et UBc
- L'emploi éventuel du bois à l'extérieur peut intervenir aussi en tant qu'élément complémentaire de remplissage ou de charpente sans pouvoir constituer un élément de protection des maçonneries.
- Traité et teinté (nuancier à consulter), il devra conserver sa texture naturelle.
- Les murs neufs seront réalisés en pierre de préférence, sinon à proportion de 20 % minimum, répartie sur une ou plusieurs façades, sauf dans le secteur UBb.
- Ces façades habillées en pierres seront maçonnées selon la tradition locale et les pierres conservées apparentes.
- Les habillages de soubassements seuls sont interdits.
- Dans le cas de rénovation des façades existantes et après enlèvement de l'enduit existant sur les surfaces revêtues de pierres :
  - Si l'appareillage rencontré est homogène, il devra être conservé apparent et rejointoyé selon les règles de l'art
  - Si l'appareillage de pierres rencontré est trop disparate, il pourra être reconstitué un enduit selon la tradition locale (granulométrie teinte).
- Les jambages d'ouvertures seront traités soit en pierres équarries soit avec encadrement bois au nu de la façade.
- Les linteaux des ouvertures seront en pierre ou en bois.
- Les placages décoratifs rapportés sont interdits.
- Les garde-corps des portes-fenêtres seront de préférence en métal ou en bois, à barreaudage vertical.

### b) De toiture :

- Les toitures seront réalisées de préférence en llauzes ou ardoises naturelles.
- A défaut de llauzes, les matériaux de couverture seront constitués de plaques métalliques goudronnées ou toisite ayant un aspect identique à la llauze.
- Des conditions différentes pourront être autorisées pour la réalisation des vérandas

### c) D'ouvertures :

Elles seront réalisées en bois ou en aluminium ou PVC.

### d) De fermetures :

Elles seront réalisées en bois teinté foncé ou en aluminium ou PVC.

## 4) COULEURS :

- Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roches, terre, etc.....). Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites.
- 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.

#### 5) CLÔTURES :

- La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30m et sur les limites séparatives 1,80m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80m au dessus du sol.
- Les clôtures seront constituées de murets ou en pierre, bois ou haies vives. En limites séparatives elles pourront être maçonnées et enduites ou crépies.
- Si elles sont constituées de murets de pierres, celles-ci seront jointées à l'ancienne de préférence. Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en oeuvre et aspect) dans la demande de permis de construire.

#### 6) ENERGIES RENOUVELABLES :

- En cas d'installation d'énergie renouvelable (principe actif ou passif), des conditions différentes de celles définies aux articles 1 à 4 peuvent être admises pour une opération donnée ; Les éléments producteurs d'énergie doivent être de teinte foncée, s'intégrer complètement aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UB.10 du présent règlement.
- Les serres en façades seront en bois, PVC ou en aluminium

Les éoliennes sont strictement interdites

### Article UB.12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1) Il sera aménagé :
  - a) Pour les entreprises artisanales et commerciales : Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - b) Pour les bureaux : Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.
  - c) Pour les hôtels : Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.
  - d) Pour les restaurants : Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- 2) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au double du nombre d'unités de logements, dont au moins une place sera intégrée au volume du bâtiment.
- 3) En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m.

### Article UB.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'implantation des espaces verts sera joint à chaque demande de permis de construire.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### Article UB.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1) Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,50 sauf pour les groupes d'habitations, où le cos est de 0,25.

Le cos applicable au secteur UBc est de 1.

- 2) Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour la création de logements sociaux.