



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

Cette zone est concernée partiellement ou en totalité par des risques d'inondation du Madon. Toute demande d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumise à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

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

- Les constructions destinées
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées :
  - soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains non bâtis destinés uniquement au stationnement des caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les installations, travaux et aménagements suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de dénivelé (sauf pour les cas visés à l'article 2).

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

- Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services sous réserve :
  - . qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation annexées dans le dossier P.L.U.,
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.
- Les annexes dans les conditions visées aux articles 9 et 10.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone.

Dans le secteur UBa

- Les constructions et installations autorisées ci-dessus à condition que le niveau des dalles ou planchers des pièces habitables ou aménageables soit supérieur à la cote de référence indiquée au plan de zonage et au règlement du PPRi.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi tour, sans marche arrière.

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

- largeur minimale de voirie : 8 mètres.

- PROTECTION DES SENTIERS ET CHEMINS

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui engendre des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement ou absence d'épuration collective, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation correspondante.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera sur la parcelle. Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public doit être inférieur à 5l/s.

Des aménagements spécifiques, sur la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles, (bassin de rétention, noue plantée...), visant à réguler le débit avant rejet dans le réseau collectif seront exigés selon la réglementation en vigueur.

Afin de permettre un usage de type : alimentation toilettes, arrosage des jardins, lavage, ..., les eaux pluviales pourront être stockées directement sur la parcelle par tout dispositif approprié et proportionné à la construction (récupérateurs d'eau de pluie, ...).

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

6.1. Toute construction nouvelle devra s'implanter à l'alignement du domaine public ou privé ouvert à la circulation ou respecter un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

6.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile  
Pas de prescription.

6.3. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade indiquée au plan de zonage, les façades principales des constructions à usage d'habitation y seront édifiées en totalité.

Cependant, il sera autorisé de construire dans la partie arrière des unités foncières concernées par une zone d'implantation, des annexes et dépendances et des abris de jardin.

6.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

6.5. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

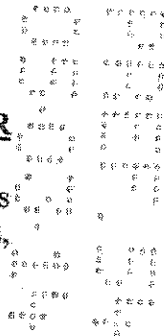
Pas de prescription.

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

7.5. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf :

- pour les annexes dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>, extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

10.2. Hauteur absolue

10.2.1. La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2.3. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3 mètres, toutes superstructures comprises.

10.3. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices publics monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

L'utilisation de matériaux favorisant les énergies renouvelables est autorisée.

#### 11.1. Toitures - Volumes

11.1.1. Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume.

11.1.2. Interdiction absolue de toiture à une seule pente à contre sens de la pente du terrain et entraînant des lourdeurs en façade masquées en général par des bardages.

11.1.3. La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers, par exemple pour couvrir une habitation dans le même sens que la pente du terrain, ce qui est une manière de l'intégrer ou pour implanter une construction basse, avec faitage le long d'un mur mitoyen.

11.1.4. Les toitures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.

11.1.5. Les toitures-terrasses végétalisées ou non quant à elles seront autorisées sur l'ensemble de la construction.

11.1.6. Pour les constructions à usage d'habitation : Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent l'aspect de la terre cuite traditionnelle, ceux qui en outre en présentent le grain devront y être préférés (hormis pour les toitures végétalisées). Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés ainsi que les vérandas.

#### 11.2. Enduits et coloration des façades

11.2.1. Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.  
La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.

11.2.2. Sont interdits : copies de modèles étrangers à la région, murs de matériaux à enduire laissés bruts, parements rapportés à joints.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, soit rustique, soit en grillage avec haie (troènes, charmilles, aubépines, épicéas, etc). Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.

11.3.2. Si la clôture est matérialisée par un mur-bahut qui devra être enduit, celui-ci ne devra pas dépasser 1,20 mètre de hauteur. Cette disposition est applicable sur l'ensemble des limites séparatives.

11.4. Pour les éléments architecturaux patrimoniaux et paysagers repérés au plan \*

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés sur le domaine privé de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation, 3 emplacements minimum seront prévus par logement dont 2 au moins à l'extérieur de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet ne prévoyant pas de stationnement sur le site pour des motifs d'urbanisme durable. Dans ce cas, une aire de stationnement correspondant aux besoins du projet doit être prévue aux abords immédiats du site, soit à moins de 200 mètres au droit du projet, en dehors des voies publiques.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

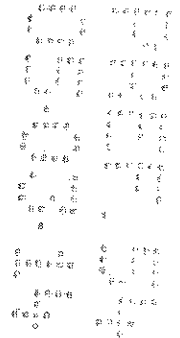
Les variétés fruitières les plus représentées seront les questchiers, les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le cornouiller, le fusain, 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.

Les éléments architecturaux patrimoniaux et paysagers repérés au plan \* en application de l'article L.123.1.5 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 UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT****ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****- DECHETS**

Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent, lorsque la collecte sélective existe.

**- ENERGIES RENOUVELABLES**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

**ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les branchements privatifs de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés.

**Réseaux divers Pour les opérations au moins égales à 1 logement**

Pour des raisons d'aspect, l'équipement des réseaux d'électricité et de téléphone à l'exclusion des ouvrages de troisième catégorie seront réalisés en souterrain.