

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitat semi-continu qui représente la partie agglomérée et dense de la commune. C'est une zone d'habitat, de services et d'activités. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain, pour être constructible doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et en particulier :

- les installations classées soumises à autorisation.
- les installations classées soumises à déclaration lorsqu'elles présentent des dangers ou inconvénients notamment pour la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.
- les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation utilisables.
- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricoles (sauf constructions liées aux sites existants).

• Sont également interdits dans le secteur UB rB1

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,
- les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,
- les remblaiements ou endiguements nouveaux
 - o qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés
 - o ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
 - o ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses, dans la limite cumulée de 40% de l'emprise au sol de la construction,
 - o ou qui ne seraient pas indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, ...) des constructions autorisées dans la zone (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables)

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

• Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,

- les constructions à usage culturel ou touristique compatible avec le voisinage,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas...etc.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout du moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.
 - o que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- l'extension et les constructions liées à l'exploitation d'activités agricoles déjà en place à la date d'exécution de la révision du P.L.U.
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques, sous réserve des prescriptions du PPRI,
- les aires de stationnement, les aires publiques d'accueil de camping – car,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

• **Dans les secteurs UB rA1, UB rA3 et UB rA4, ne sont autorisés que:**

- les constructions de faible emprise, indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux tels que pylône, local technique...,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes..) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue. Les installations mises en place en dehors de la période estivale (de juin à septembre) devront par ailleurs pouvoir être démontées dans un délai de 12 heures,
- les aires de stationnement,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- les abris de pompage dont la longueur sera parallèle au sens du courant,
- les remblaiements ou endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà urbanisés,
- les ouvrages d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, y compris remblais techniques,...) indispensables au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone , ou réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables),
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - o que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors de la zone,
 - o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.

Dans tous les cas, des mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier en évitant des implantations dans les zones d'aléa les plus forts.

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les installations de stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone sous condition qu'elles prennent en compte le caractère inondable de la zone :
 - o stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
 - o orifices de remplissages étanches et débouchés de tuyaux d'évents 0,5 mètre au-dessus de la cote de crue de référence,
 - o ancrage des citernes étanches enterrées ou arrimages des autres.

Le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumiers, silos à ensilage), d'aliments pour bétail et d'effluent viticoles doit s'accompagner de mesures pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.

- les réseaux enterrés et aériens,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

Néanmoins, dans le secteur UB rA1 sont aussi autorisés,

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potables (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones

- inondables),
- les constructions et installations sportives, de loisirs, ou de tourisme, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et les parcs résidentiels de loisirs (y compris les constructions nécessaires à leur fonctionnement) ainsi que, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
- les installations, constructions et les équipements (y compris les clôtures agricoles) nécessaires à l'exploitation agricole, y compris viticole ou piscicole, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable,
- les abris ouverts pour animaux,
- les abris de jardin à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantées en dehors de la zone inondable,
- les espaces verts,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction,
- les rampes d'accès et les équipements permettant l'accessibilité des bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite,
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités liées à des constructions et installations autorisées dans la zone;
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du niveau de la crue de référence. Ce changement ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement ou d'un gîte par unité foncière.

- Néanmoins, dans le secteur UB rA3 sont aussi autorisés,**
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),
 - les constructions et installations sportives, de loisirs, ou de tourisme, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
 - les installations, constructions et les équipements (y compris les clôtures agricoles) nécessaires à l'exploitation agricole, y compris viticole ou piscicole, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou en dehors d'aléas inférieurs,
 - les abris ouverts pour animaux,
 - les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction,
 - le changement de destination des moulins ou des bâtiments économiques dès lors que la nouvelle destination soit un équipement public de tourisme ou de loisirs (sportif, culturel), sans hébergement et que la vulnérabilité des biens et des personnes soit réduite.

Néanmoins, dans le secteur UB rA4 sont aussi autorisés,

- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux, tels que : station de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou usées, extension ou modification d'usine de traitement d'eau potable et station d'épuration,
- les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous réserve que :
 - o cette activité soit effective,

- o toutes les installations soient démontables dans un délai de 48 heures.

En cas de cessation de l'activité, il sera procédé au démontage des installations et à la remise en état du site

- le changement de destination des moulins ou des bâtiments économiques dès lors que la nouvelle destination soit un équipement public de tourisme ou de loisirs (sportif, culturel), sans hébergement et que la vulnérabilité des biens et des personnes soit réduite.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

UB3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UB3.2 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies publiques en impasse devront être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

UB 4.2 – Assainissement

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

• Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

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

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

UB4.3 – Réseaux

• Electricité

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

• Télécommunications, télédistribution

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un découpage préalable.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

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

Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de 6 m de l'alignement de la voie publique.

Une implantation autre peut être admises ou imposée :

- lorsque la construction fait partie d'un projet d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal et garantissant une qualité architecturale.
- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état. Son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant doit être assuré avec les constructions existantes.
- lorsque la configuration du terrain (dimensions, topographie...) ne permet pas l'application de la règle générale.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à l'extension des constructions existantes,
- à la construction d'annexes.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à l'extension des constructions existantes,
- à la construction d'annexes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

• Dispositions générales

L'emprise au sol est fixée à 70 % maximum.

• Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation

- *pour les parcelles incluses dans un ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ce terrain si la totalité des droits à construire se rapportant au coefficient d'emprise au sol ci-après, a été utilisé,*
- *lorsqu'une partie détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.*

- • **De plus, dans le secteur UB rA1**

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à date d'approbation du projet de PPR.

Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal)
- l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à l'habitation existante, dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services.

Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Habitations et annexes autorisées	150 m ²
Serres non agricoles	50% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1500 m ²
Abris de jardin	8 m ² 1 par jardin
Abris ouverts pour animaux	15 m ²
Abris de pompage	8 m ²
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m ²

• **De plus, dans le secteur UB rA3**

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à date d'approbation du projet de PPR.

Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal)
- l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à l'habitation existante, dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services.

Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)	5% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 500 m ²
Abris ouverts pour animaux	15 m ²
Abris de pompage	8 m ²
Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel	20 m ²

• **De plus, dans le secteur UB rA4**

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
<i>Locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques</i>	100 m ²
<i>Abris de pompage</i>	8 m ²
<i>Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel</i>	20 m ²

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle ne peut dépasser 12 m au faîtage, ni comporter de façades dont la hauteur maximum excèderait 8 m à l'égout du toit.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions après sinistre, extensions, réaménagements ou annexes à un bâtiment existant,
- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION

• **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

• **Dans l'ensemble des secteurs soumis à un aléa d'inondation**

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.

• **De plus, dans les secteurs UB rA1, UB rA3 et UB rA4,**

La reconstruction de bâtiments sinistrés, postérieurement à la date d'approbation du PPR, devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité. Ainsi, les bâtiments à usage d'habitation (à l'exclusion de ceux qui sont classés ou inscrits aux monuments historiques) devront comporter un niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote de la crue de référence dotée d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des personnes en cas d'inondation.

Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sur le niveau de terrain naturel.

• **Echelle architecturale – Expression des façades**

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

• **Adaptation au sol**

Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne peut excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Dans les secteurs UB rA1, UB rA3 et UB rA4,

- *les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront comporter en sous-sol que des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...) dont la vulnérabilité sera réduite,*

- les constructions admises à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les surélévations limitées en façade (y compris l'aménagement de combles), au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le seul but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

Dans le secteur UB rA1

- Pour les nouveaux logements, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans le secteur UB rA4

- L'implantation et la volumétrie des constructions devront être déterminées de façon à limiter au minimum l'impact hydraulique.

Dans le secteur UB rB1

- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les annexes aux constructions d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère naturel des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie,
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation

des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,

- dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

D'autres dispositions sont possibles y compris les toits en terrasse dans les cas suivants :

- recherche architecturale contemporaine,
- construction de bâtiment d'activité,
- aménagement ou extension de bâtiments existants,
- construction de bâtiment annexe.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

• Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

• Constructions annexes

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Clôtures

Dispositions générales

La clôture peut être :

- végétale : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
 - o Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,20 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.
- minérale : dans ce cas, elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum ou d'un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximum réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit

- o L'usage de béton moulé est autorisé uniquement en soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau de sol fini.

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone, ou au règlement du lotissement.

Dans le secteur UB rA1

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Néanmoins, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

Dans le secteur UB rA3

- *les clôtures sur voie et en limite séparative seront ajourées et d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol,*
- *les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés).*

Dans le secteur UB rA4

Les clôtures autres qu'agricoles, seront ajourées d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol.

Dans le secteur UB rB1

Les clôtures en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).

Néanmoins, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation.

• Dans le secteur UB rA3, ne sont autorisées que :

- les plantations à basse tige et les haies d'une hauteur inférieure à 2 mètres,
- les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au-dessus du niveau de la cote de crue de référence et que le sol entre les arbres reste bien dégagé.

• Dans le secteur UB rA4, ne sont autorisées que :

- les plantations à basse tige et les haies plantées parallèlement au courant, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres et qu'elles soient entretenues

Par ailleurs, la reconstitution, après destruction ou exploitation, de plantations non admises dans la zone n'est pas autorisée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet