

## Zone UB

### **Caractéristique de la zone**

La zone UB concerne les secteurs de hameaux anciens et les villages les plus importants du territoire, ainsi que le bourg de Palazinges.

Elle est destinée à accueillir essentiellement des bâtiments d'habitation, dans des volumes en harmonie avec l'environnement bâti.

---

### **Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt,
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains d'hivernage des caravanes et résidences mobiles,
- les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les constructions modulaires (type algéco).

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau, toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UB2.

### **Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.**

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de commerce, à condition de ne pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas nuire au caractère de la zone,
- en cas de sinistre, la reconstruction sur place des bâtiments préexistants, à condition de n'étendre ni les emprises ni les surfaces et de ne pas en changer l'affectation, et ce à l'exception des installations classées,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances,
- les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Dans une bande de 6 m de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau**, les installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

### **Article UB 3 – Accès et Voirie.**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 5 mètres par rapport à la bande de roulement.

## **2 - Voirie**

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 mètres.

## **Article UB 4 – Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 – Eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public est interdit.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

### **3 – Eaux pluviales**

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence d'un tel réseau, sera privilégiée l'infiltration des eaux sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur. Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Les eaux de toiture devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

#### **4 – Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis. Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

#### **Article UB 5 – Caractéristiques des terrains**

En cas d'assainissement autonome, la superficie du terrain d'assiette du projet devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé.

#### **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions devront être implantées à une distance maximale de 15 m de l'alignement de la voie.

Toutefois, une implantation différente pourra être admise :

- pour les terrains n'ayant pas de façade sur la voie publique mais seulement un accès,
- si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture ;
- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines ;
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Le long des RD 940 et 921, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation, hors agglomération, de 25 m, comptés à partir de l'axe, pour les habitations et de 15 m, comptés à partir de l'axe, pour les autres constructions. Le long des RD 10, 14, 15, 48, 94 et 130 toute construction ou installation hors agglomération devra respecter un recul d'implantation de 10 m, comptés à partir de l'axe.

Le long des RD 10, 14, 15, 48, 94 et 130 toute construction ou installation hors agglomération (telle que définie à l'article R 110-2 du Code de la Route) devra respecter un recul d'implantation de 10 m, comptés à partir de l'axe.

#### **Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées, en ordre continu (donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie), semi continu (donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie) ou discontinu.

En cas d'implantation en retrait de l'une ou l'autre des limites séparatives latérales, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à chaque limite séparative laissée libre.

### **Article UB 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les bâtiments implantés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toit non compris.

### **Article UB 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

### **Article UB 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale autorisée est de 9 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

D'autre part, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

### **Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

#### **1 – Façades**

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène. L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite. Les enduits seront constitués de chaux et de sable et utiliseront un des tons de la palette déposée au siège de la communauté de communes.

En cas de réhabilitation, les parties en pierre de taille doivent rester apparentes.

Les maçonneries sont destinées à être enduites. La teinte de l'enduit sera choisie dans la gamme de couleurs de la palette déposée au siège de la communauté de communes. L'enduit sera, en finition, jeté à la truelle, lissé ou taloché fin.

Les constructions en rondins de bois sont interdites.

Les constructions en bois massif sont autorisées, à condition de présenter l'aspect du bois naturel non verni, peintes suivant la gamme de couleurs de la palette déposée au siège de la Communauté de Communes ou lasurées et à la condition que les madriers soient à angle vif (l'utilisation des croisements double madrier est interdite).

L'utilisation du bois ou de bardages en produits dérivés du bois (type canexel, extra-wood ou similaire) est admis en façade. Le bois (ou produits dérivés) conservera sa teinte naturelle ou sera soit peint soit lasuré, l'usage du vernis est interdit.

#### **2 – Toitures**

**Dans le cas de réhabilitation :** la forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) sera conservée, y compris les ouvertures en toiture, et réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

**Dans le cas de construction neuve :**

Sont interdits dans tous les cas les toits sphériques ou en demi-lune, y compris pour les constructions utilisant des énergies nouvelles et les toitures terrasses pour les constructions principales.

La pente des toits sera comprise entre 60% et 80%, sauf pour les annexes à la construction principale, qui devront avoir une pente de toit comprise entre 10% et 80%.

Dans le cas d'une extension à la construction principale, la pente pourra être plus faible en fonction du bâti existant. Une toiture à une seule pente est admise ; dans ce cas la limite de la pente ne doit pas excéder 80%.

La couverture des constructions principales doit être de la couleur dominante du secteur de la construction : soit en ardoises ou dans un matériau de teinte ardoise, soit en tuiles de teinte rouge sombre.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des énergies nouvelles.

Les baies en toiture seront disposées en cohérence avec les axes de composition des façades.

Les couleurs de matériaux utilisés pour les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux de la construction principale hormis le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires, ceux-ci seront intégrés parallèlement aux toits.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **3 – Clôtures**

Leur hauteur n'excédera pas 1,60 m avec une partie pleine de 0,60 m minimum, surmontée ou non d'un appareil à claire voie.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite, la couleur de l'enduit sera choisie en fonction de celle de la construction.

## **Article UB 12 – Stationnement des véhicules**

### **UB12-1 Dispositions générales**

Les places de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou le cas échéant, sur tout autre terrain distant de moins de 150 mètres. Dans le cas d'une impossibilité pour des raisons techniques, architecturales ou paysagères, de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par les textes en vigueur, soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à une distance de moins de 300 m par rapport à l'opération, soit en versant à la commune une participation financière à hauteur de chaque place de stationnement manquante, en vue de la réalisation d'aires de stationnement public

### **UB12-2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher (SP) de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

### **UB12-3 Mode de réalisation**

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

### **UB12-4 Dispositions particulières**

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
- b) pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SP
- c) pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'activité.

### **Article UB 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction et aménagements de surface (voies, allées, parkings...) doivent être végétalisés ou plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 2 places de stationnement.

Les lotissements ou groupes d'habitations doivent avoir un espace commun de 10 % de leur superficie totale planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,60 mètres. Elles peuvent être doublées d'un grillage si le feuillage n'est pas persistant.

### **Article UB 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.