

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat principalement de type pavillonnaire dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations commerciales, de services et d'activités artisanales sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place.
- 1.2 Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables sauf ceux mentionnés à l'article Ub2.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article Ub2.
- 1.4 Les carrières ou gravières.
- 1.5 Le stationnement de caravanes, de mobil homes et de camping-cars pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis.
- 1.6 Les terrains aménagés de manière permanente pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré.
- 1.7 Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.8 Les parcs d'attractions.
- 1.9 Toute activité bruyante ou polluante et d'une manière générale les établissements, installations ou utilisations du sol 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'habitation.
- 1.10 Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 1.11 Les éoliennes.

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, boulangerie, ...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11.4.3.
- 2.3 Les activités artisanales à condition de ne pas apporter de nuisances à l'habitat existant.
- 2.4 Dans les terrains bâtis, le stationnement prolongé d'une caravane ou d'un camping-car sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.
- 2.5 L'agrandissement mesuré des constructions (soit 10 % de la SHOB existante avec un maximum de 100 m² de SHOB supplémentaire) dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- 2.6 Les dépôts de matériaux de construction et de ferrailles uniquement lorsqu'il s'agit de chantiers en cours.

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage instituée par acte authentique) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
 - 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
 - 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
 - 3.1.4 Toute création de nouvel accès sur la RD13 est interdite hors agglomération et hors zones urbanisées.

- 3.2 Voirie :
La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- 3.2.1 Largeur minimale de chaussée : 4 m.
 - 3.2.2 Largeur minimale d'emprise: 6 m.
 - 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse desservant trois logements minimum doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
Les voies en attente d'extension ne sont pas concernées par cette obligation.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol ou de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement serait nécessaire.

4.2.3 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

4.3 Electricité – téléphone :

Les branchements particuliers sont du type souterrain (câbles enterrés dans la parcelle).

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage des voies nouvelles doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- les coffrets doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures lorsque ceux-ci existent.

4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

Pour les logements collectifs, un local à poubelles devra obligatoirement être prévu au rez-de-chaussée et adapté au nombre de logements créés.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la construction doit être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimale puisse être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation.

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13, pour les futures constructions ;
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- 5 m minimum de l'alignement et 10 m de l'axe des autres voies.

Pour les changements de destination et les extensions liés à de l'habitat, ces marges de recul minimales s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2 **En agglomération**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 5 m minimum de l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.2 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum.

- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 **Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article Ub6 :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,

- soit à une distance des limites en respectant des marges latérales au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 **Implantation par rapport aux autres limites et celles situées au-delà de la bande des 20 mètres :**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.3 **Des implantations différentes sont possibles** lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour la création de logements neufs ou le changement de destination, une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation non mitoyennes.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire.
- 10.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment et dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes
 - la qualité des matériaux
 - l'harmonie des couleurs
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes
- 11.2 Toitures
- 11.2 Toitures
- 11.2.1 Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 30°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou en tuiles de matériaux similaires de teinte rouge nuancée.
- 11.2.2 Seuls les volumes secondaires et les annexes sont autorisés en toit terrasse.
- 11.2.3 Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon.
- 11.2.4 Egout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux ou des dalles et raccordés au réseau d'eau pluviale.

11.3 Les façades

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels seront choisis de préférence.

Les enduits et joints à la chaux et au sable sont recommandés pour les murs de pierre.

Chaque façade doit faire l'objet d'une recommandation d'ensemble adaptée à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs ou sur les voies, seront composés avec une attention particulière. Les enduits seront de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (talochés, lissés et à un moindre degré éventuellement grattés).

11.4 Les annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.4.1 Les abris en tôles non peintes sont interdits.

11.4.2 Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...)

11.4.3 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 2 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

11.5 Les Clôtures

Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers.

Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront réalisés avec des matériaux de qualité.

L'emploi de clôture en béton moulé brut est interdit en façade et sur la marge de recul.

Les parpaings devront obligatoirement être enduits.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants ou projetés.

11.6 Les antennes et éléments techniques :

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la nouvelle construction, sauf impossibilité technique ou constructions existante.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

11.7 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée, à l'exception des éoliennes.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 Constructions à usage d'habitation :

- Trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement).
- Une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun dans les lotissements et groupements d'habitations.

12.2 Constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Constructions à usage commercial :

- au-delà de 150 m² : 5 places par tranche de 100 m² au-delà des 150 m² de surface de vente.

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place :

Une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.5 Etablissements divers :

Hôtels	Une place de stationnement par chambre
Restaurants, débits de boisson	Une place de stationnement par 10 m ² de salle
Hôtels restaurants	La norme la plus contraignante est retenue
Salles de réunion, de sports, de spectacle	Une place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignement	Une place pour 100 m ² de SHON

Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

12.6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.7 Modalités d'application :

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 aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations remarquables (ex. : chêne, frêne, ...) existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 Création d'espaces communs

- Dans les opérations d'aménagement de plus de 10 lots : au minimum 10% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs autre que la voirie, à savoir :
 - espaces verts
 - mails plantés, trottoirs plantés
 - placettes piétonnes
 - chemins piétons de liaison interne ou inter quartiers

13.4 Plantation des aires de stationnement :

Les parkings devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer ces aménagements dans le paysage.

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6 pour les constructions à usage d'habitation, commerciales ou artisanales.

