

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone Ub : zone urbaine plus aérée, elle correspond à la partie agglomérée du bourg située à proximité de la zone centrale proprement dite. Elle regroupe la majeure partie des lotissements et constructions récentes.

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

#### *Article Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

##### **Sont interdites :**

- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques).

#### *Article Ub2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES*

##### **Sont admis :**

- Les habitations individuelles isolées, jumelées, groupées.
- L'aménagement et/ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants.
- Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destinés à un usage domestique à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
- L'aménagement et/ou la transformation des bâtiments en habitations.
- La restauration et la reconstruction des bâtiments en cas de sinistre ou dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve de respecter les conditions d'une restauration ou d'une construction neuve.
- Les commerces, les bureaux, les services dont la surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les équipements publics et d'intérêt général.
- Les annexes (abris de jardin, garages...) liées à une construction d'habitation existante.
- Les piscines

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

### *Article Ub3 : ACCES ET VOIRIE*

#### Ub3-1                      Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 m ;
- d'effectuer des entrées-sorties sans danger
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit

Pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite de la voirie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### Ub3-2                      Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

### *Article Ub4 : DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX*

#### Ub4-1                      Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Ub4-2                      Assainissement

▪ **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément aux articles L1331-1 à 16 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel pourra être admis conformément à la législation en vigueur. Cependant les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors qu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur ce réseau dès qu'il sera réalisé.

### ▪ Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales.

#### Ub4-3 Eaux résiduaires industrielles

Elles ne pourront être admises dans le réseau « eaux usées » que si leurs caractéristiques sont semblables à celles des effluents urbains et après autorisation municipale.

Les effluents rejetés directement ou par l'intermédiaire du réseau « eaux pluviales » devront être préalablement traités pour être rendus conformes aux dispositions réglementaires générales ou spécifiques aux effluents.

#### Ub4-4 Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone : Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.
- Extension des réseaux et branchements (raccordements) : Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

#### ***Article Ub5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS***

Les constructions nouvelles ainsi que les restaurations et extensions de constructions existantes pourront être admises sous réserve de respecter le schéma directeur d'assainissement.

Les dimensions des parcelles constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du 07/09/09 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ainsi que le respect de l'arrêté du 19/05/1998 traitant de l'assainissement collectif.

#### ***Article Ub6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES***

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 4 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

***Article Ub7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Limite d'application de la règle : Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Règles particulières :

- Les constructions d'annexes isolées ou les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiées :
  - soit à une distance de la limite séparative comprise entre 0 et 2 m ; dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 2,5 m et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 25 m<sup>2</sup>. Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 5 m. de longueur.
  - soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative, leur hauteur étant limitée alors à 3,5 m.
- Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

***Article Ub8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ***

Néant.

***Article Ub9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

Néant.

***Article Ub10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux.

#### Ub10-1 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout du toit.

#### Ub10-2 Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

#### Ub10-3 Règles particulières

- Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées ou imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celles autorisées ci-avant.
- Les annexes autorisées dans les conditions de l'article 7 auront une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage.

#### **Article Ub11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable : « *Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...), ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain* ».

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Les parables ne devront pas être en façade sur rue.

#### Ub11-1 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1 m 50. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

#### Ub11-2 Réseaux électriques et téléphoniques

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

### Ub11-3 Toitures

Les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Des dénivelés de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,25 m. La pente des toitures sera comprise entre 36 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 20 degrés.

Pour les annexes isolées, la toiture aura en principe deux pans. D'autres dispositions peuvent être accordées compte tenu de l'environnement, des caractéristiques des bâtiments existants et des parcelles supports.

### Ub11-4 Publicité

Elle doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Ub11-5 Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

## ***Article Ub12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES***

### Ub12-1 Habitations

Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé au moins 1 aire de stationnement privative par unité de logement sur la parcelle même. En fonction de l'occupation de la parcelle, il doit être prévu une aire de stationnement suffisante pour les visiteurs.

### Ub12-2 Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

## ***Article Ub13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonné au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc...).

De plus les parties non construites ou non directement utiles aux établissements, devront nécessairement être traitées en espaces verts et pourront être plantés d'un arbre de haute tige, d'essence locale, tous les 150m<sup>2</sup>.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (voir les essences préconisées dans le document annexe n°5-2). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ***Article Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Néant.