

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ub

La zone Ub correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, sans caractère central marqué, disposant des équipements essentiels.

### Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

### Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux) sous réserve de leur intégration paysagère.

### Article Ub 3 – Voirie et Accès

#### 1. Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 3.50 mètres de largeur au minimum.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques ou de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 2. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **2. Electricité et téléphone :**

A l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **3. Assainissement :**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la Réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public).

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsque sa capacité est suffisante.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (infiltration des eaux sur la parcelle, stockage des eaux de toiture, ...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, la gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'une étude globale par opération visant à réduire l'imperméabilisation des sols, en privilégiant des techniques d'infiltration dans le sol ou en favorisant l'évaporation naturelle (noues, fossés, bassin,...).

## **Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation de la construction, à la limite d'emprise de la voie, peut être imposée notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

### Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

### Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

### Article Ub 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction lorsque le terrain est desservi par le réseau collectif d'assainissement et seulement 30 % lorsque le terrain n'est pas raccordé.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'acrotère (toiture terrasse), à l'égout de toiture (architecture traditionnelle), au plan vertical de la façade (formes contemporaines), au faîtage (architecture traditionnelle) ou au point le plus haut (formes contemporaines).

est fixée comme suit :

Acrotère, égout de toiture, ou plan vertical de la façade	Faîtage ou point le plus haut
<b>4,00 m</b>	<b>9.00 m</b>

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Un seul niveau habitable est admis au dessus de l'égout de toiture ou du sommet du plan vertical de la façade.

Dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 2 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 30 % de la longueur de bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

### **Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

"Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, R 421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

#### **Clôtures**

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

- En limites séparatives :  
La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.  
Les clôtures de type suivant sont interdites : parpaings apparents, plaques de béton ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres, tôle métallique.
- Sur rue :  
Les clôtures de type suivant sont interdites : toutes les plaques béton, les parpaings apparents, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les murets d'une hauteur inférieure à 0,50 m et supérieure à 1,80 m, murs enduits ciments non peints, les grillages sans soubassement, à moins qu'ils soient doublés d'une haie végétale, les panneaux de bois pleins.

### **Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article Ub 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les nouvelles constructions admises devront respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport à la servitude d'espace boisé pour des raisons de sécurité par rapport aux risques d'incendie.

**Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder :

Secteur	C.O.S. en %
<b>Ub</b> non desservi par le réseau collectif d'assainissement	<b>30 %</b>

Dans les autres cas, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales résultent de l'application des autres règles du présent règlement établies pour ce chapitre.