

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services, d'activités urbaines et d'équipements collectifs sont autorisées.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.2 Les dépôts.
- 1.3 Les installations classées non mentionnées à l'article Ub2.
- 1.4 Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 1.5 Les terrains de camping et de stationnements de caravanes.
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.8 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
- 1.9 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10 Les carrières.

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

- 2.1 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple : droguerie, laverie, station-service, chaufferie, ...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

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 permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

3.1.2 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.

3.2 Voirie :

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Largeur minimale de plateforme : 8 mètres.

3.2.2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2.3 Pour les voies en impasse desservant moins de quatre lots, la largeur d'emprise peut être réduite à 6 mètres.

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 :**

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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.

4.3 Électricité - Téléphone :

Dans les opérations à usage d'habitation :

-Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

-La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

-L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**5.1** Réseau public d'assainissement réalisé :

Sans objet.

5.2 Réseau public d'assainissement non encore réalisé :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

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

6.1 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies, et de 10 m au moins par rapport à l'axe des différentes voies.

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

-Lorsqu'il s'agit d'une annexe d'une superficie inférieure à 20 m².

-Lorsque le projet de construction est accolé à 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.

-Lorsqu'il s'agit d'une annexe d'une surface inférieure à 20 m², implantée en limite d'un espace vert communal.

-Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

- 6.3** L'implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.
Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

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 :**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

7.2 **Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article Ub 7.1 :**

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.

Toutefois au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables.
- Lors d'une demande d'adossement à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine, d'une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

- 7.3** L'implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

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

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
- 10.2** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux et leur harmonisation avec les constructions environnantes.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

- 11.2.1** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les toits terrasse sont autorisés à titre exceptionnel pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.

- 11.2.2** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.
- 11.2.3** Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.3 Clôtures :

- 11.3.1** En façade sur rue et sur la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques et leur hauteur est limitée à 1 mètre.
Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 mètre.
L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite.

- 11.3.2** En limite séparative, les clôtures doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, en béton, en plastique et dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.
- Une grille, un grillage, des lisses en bois, béton ou plastique, d'un claustra, de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.
- Un mur (parpaings enduits ou pierre) dont la hauteur est limitée à 1,80 m.

- 11.3.3** Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

- 11.3.4** La hauteur maximale des clôtures des cimetières est fixée à 3 mètres.

- 11.3.5** Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4 **Annexes :**

- 11.4.1** Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.
- 11.4.2** Les annexes édifiées dans la bande des 20 m définie à l'article Ub 7 doivent être accolées à la construction principale. Au-delà de la bande de 20 m, les annexes pourront s'implanter en fond de parcelle.
- 11.4.3** Les vérandas, les piscines couvertes ... sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.
- 11.4.4** Les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² devront avoir un aspect bardage en bois traité peint.
Les toitures pourront être constituées de tuiles demi-rondes, de schinguel, ou de fibro teinté de couleur identique à la toiture de l'habitation.

ARTICLE Ub 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

12.1 **Constructions à usage d'habitation :**

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 **Construction à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

12.3 **Constructions à usage de commerce :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : à partir de 150 m² et au-delà, 1 place par fraction de 20 m².

12.4 **Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place de stationnement par 100 m² de SHON.

12.5 **Établissements divers :**

Hôtels	: 1 place par chambre.
Restaurants, cafés	: 1 place par 10 m ² de salle.
Hôtels-restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue.

12.6 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 lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

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

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 existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.4 Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :

- 20% minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doivent être traités en espace commun à tous les lots. La moitié de ces 20% devra être traitée en espace d'agrément lequel sera planté d'arbres de haute tige.

- Dans le cas d'opération ne nécessitant pas de création de voirie, 10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

Il est fixé à 0,50 en cas d'implantation commerciale ou artisanale sans que le C.O.S utilisé pour les surfaces affectées à l'habitation ne puisse dépasser 0,35.