

# **ZONE Ub**

## **Quartiers urbains**

### **ARTICLE Ub1**

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

1. Les constructions nouvelles destinées aux activités agricoles.
2. Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles et d'entrepôts.
3. L'ouverture de campings et caravanings ou de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, mobile home.
4. Le stationnement de caravanes, camping-car, mobile home, sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois.
5. Les constructions, installations, activités et dépôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
6. Les carrières, les affouillements et exhaussements de sols (visés à l'article R421-19.k du code de l'urbanisme),

### **ARTICLE Ub 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Rappels**

1. **L'édification des clôtures** peut être soumise à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme.
- 2.. Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation et de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol qu'elles concernent sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en œuvre d'un **site ou de vestiges archéologiques**.
3. La réalisation d'Etablissement Recevant du Public (E.R .P), de construction à usage d'habitation de plus de trois logements ou de certains camping, sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et notamment les articles R111-18 et 19 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise que ces bâtiments doivent être accessibles, par cheminement praticable, sans discontinuité, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant. (dans certains cas, des dérogations peuvent être accordées)

##### **SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :**

1. Les **installations classées pour la protection de l'environnement** qui n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. Les **dépôts et stockages** qui n'entraînent pas de dommages graves aux personnes proches et à l'environnement immédiat.

3. Les **aires de stationnement** de plus de 10 véhicules ouvertes au public sous réserve d'un aménagement paysager minimum.

4. Les **aménagements ou opérations groupées** qui ne créent pas d'enclave impossible à desservir ou inconstructible et ne créent ou n'induisent pas de voies en impasse.

5. A l'intérieur des secteurs constitués par les **couloirs de lignes électriques** existantes ou projetées les constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements des sols peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement du service public de l'électricité.

6. En cas de destruction accidentelle, la **reconstruction** sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

7. Dans les secteurs s'étendant de part et d'autre des voies bruyantes les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi, relative à la lutte contre le bruit dont les dispositions ont pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

### **ARTICLE Ub 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **Accès**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et permettre notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ; Ces accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi en priorité sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3- Les garages et groupes de garages d'une capacité de plusieurs véhicules doivent présenter un seul accès de **5 m** de largeur maximum sur la voie publique et n'apporter aucune gêne à la circulation. Cette règle pourra être adaptée en cas de difficulté technique nécessitant un accès supplémentaire.

Voirie :

1. les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE Ub 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

a - eaux usées

*Dans les secteurs dotés d'un assainissement collectif*

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la nature des rejets. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extension d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

*Dans les autres secteurs*

Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain et compatibles avec ceux mentionnés dans le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

Des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extension d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature du terrain, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permette pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les haies permettant de limiter le ruissellement et la pollution des sols seront créées ou conservées.

Eaux usées des activités

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la santé publique et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

En cas d'impossibilité technique ou en l'absence de système d'épuration ou de réseaux, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires et aux éventuelles prescriptions prévues au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé.

## **ARTICLE Ub 5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementée.

## **ARTICLE Ub 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies devra correspondre à la dominante du bâti traditionnel. Les marges de recul de plus de trois mètres sont déconseillées.

Les constructions et installations commerciales pourront s'implanter dans la continuité des constructions existantes ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE Ub 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE Ub 8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

### **ARTICLE Ub 9**

#### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE Ub 10**

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment – ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus – ne doit pas excéder :

- **2 niveaux** dans le secteur UB, mesurée à l'alignement des voies (R+1 combles non compris)

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE Ub11**

#### **ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - Généralités**

1a – Les constructions, les bâtiments, ouvrages à édifier ou modifier peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, ils 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. Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

1b – Les éléments identifiés et localisés en application de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme : paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, font l'objet de prescriptions particulières, servitudes publiques annexées au PLU.

##### **2 - Toitures**

2a – Dans le cas des toitures traditionnelles, la pente ne sera pas inférieure à 35°.

2b – La forme et le matériau de la couverture doivent être cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

2c – Les lucarnes seront plus hautes que larges et à deux ou trois eaux.

Les châssis de toit seront encastrés dans le plan de la toiture.

2d – Sont interdits les matériaux suivants :

- a. tôle ondulée galvanisée
- b. les plaques de fibro ciment non teintées
- c. les matériaux de couverture à pose losangée
- d. les tuiles en béton
- e. les tuiles noires ou ardoisées.

Les matériaux d'aspect similaire aux matériaux listés ci-dessus sont également interdits.

2e – Les bâtiments publics ou les extensions de faibles dimensions (Surface Hors Œuvre Brute inférieure à 20m<sup>2</sup>) peuvent déroger aux règles précédentes.

### 3 - Façades

3a – Les matériaux des façades et leurs finitions seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

3b – Les couleurs des façades seront conformes aux gammes 1 ou 2 du nuancier régional joint au présent document.

3c – Pour les façades existantes en pierres taillées, l'emploi d'une pierre similaire est obligatoire.

3d – Les murs destinés à être enduits doivent l'être. La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

3e – Les murs rejointoyés le seront dans la teinte moyenne des pierres.

### 4- Menuiseries

4a – Le style, le dessin et le matériau des menuiseries employées seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

4b – Le découpage par des petits bois sera fait en relief par rapport au vitrage.

4c – Les volets en bois pleins ou persiennés existants seront maintenus même dans le cas de poste de volets roulants.

4d – Les coffrets de volets roulants ne dépasseront pas du nu extérieur des façades et le tablier se déroulera en retrait.

#### 5- Clôtures

5a – Les clôtures doivent par leur nature, leurs dimensions et leur aspect s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

5b – Les maçonneries seront dans la teinte moyenne des pierres locales.

5c – Les clôtures suivantes sont proscrites :

- les clôtures en matières plastiques
- les plaques de béton préfabriquées
- les haies mono spécifiques de végétaux non présents dans la végétation naturelle locale

### **ARTICLE Ub 12**

#### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En matière d'opération à usage d'habitation soumis aux règles concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, 5% des places de stationnement devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération conformément à l'arrêté du 1<sup>er</sup> Août 2006 (dans certains cas des dérogations peuvent être accordées).

En matière de locaux de travail ou d'établissement recevant du public, une place devra être adaptée par tranche de 50 places (dans certains cas des dérogations peuvent être accordées).

Chacune de ces places adaptées devra avoir une largeur de 2.5mètres augmentée d'une bande latérale de 0.80mètre en dehors des voies de circulation et être raccordée directement par un cheminement piéton non meuble, non réfléchissant et sans obstacle à la roue aux différents bâtiments. (Dans certains cas des dérogations peuvent être accordées).

### **ARTICLE Ub 13**

#### **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces publics nouveaux ou les aménagements des espaces publics existant devront respecter les normes d'accessibilité concernant les personnes à mobilité réduite. (Dans certains cas des dérogations peuvent être accordées).

Dans la mesure du possible les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation, d'essences locales formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

