

## ZONE Ub

La zone Ub correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension urbaine, à vocation principale d'habitat individuel et groupé.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Ub sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Ub sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE Ub 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

**En outre**, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

### **Règles particulières**

#### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

#### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

## **ARTICLE Ub 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux domestiques**

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les eaux pluviales des constructions ou activités créées (toitures, cours étanchées, parkings...) seront collectées et infiltrées sur les terrains concernés par les constructions ou activités créées au moyen de dispositifs individuels à la charge du propriétaire

**En l'absence de réseau**, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans **les zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

### **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.  
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport aux emprises des voies et places publiques ou privées.

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture...) inférieures à 1,00 mètre et à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).

- Pour les accès automobiles (garage, portail), il est exigé un recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité technique.

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

##### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

##### **Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans la mesure où la construction s'implante sur seulement 2 des 3 limites séparatives du tènement.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4,00 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

Un soin particulier sera apporté pour éviter les nuisances de voisinage : les piscines devront être construites à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives et les façades construites en limite séparative ne devront pas comporter de fenêtres.

##### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, à condition qu'elles s'implantent en limite.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

#### **ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est de 0,4.

#### **ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions**

##### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

##### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à **7,00m**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m**.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60m**.

##### **Prescription du nombre maximal de niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+1

##### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

**ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Règles générales****1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

**Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

**Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

**Sont interdits :**

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements

**Composition des talus**

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

**2 - Toitures**

Les toitures doivent avoir deux pans minimum par volume, un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, des pentes comprises entre 40% et 60%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, etc.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

**3 – Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Les façades devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

#### 4 - Portails et clôtures

Les clôtures, portails et portillons devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur environnant et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

#### 5. Dispositions diverses

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

Les citernes devront être enterrées selon normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

#### Règles particulières

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

#### **ARTICLE Ub 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

*Il est exigé au minimum :*

- « Pour les constructions à usage d'habitation :

*Un emplacement par logement d'une surface hors œuvre nette inférieure à 50 m<sup>2</sup>, majoré de un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire (y compris la tranche entamée).*

-  Pour les constructions à usage de commerce :

*Une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.*

*Une place de stationnement automobile par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause, un minimum.»*

-  Pour les constructions à usage d'artisanat ou de bureaux :

*Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que les dites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

A défaut, on se reportera à la procédure de compensation prévue à l'article L332-1-7 du code de l'urbanisme qui prévoit de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### Places cycles

Dans l'habitat, une place de vélo abritée sera justifiée pour chaque place de stationnement automobile construit.

Pour les autres usages, un minimum d'une place de vélo abrité pour 3 places automobile sera exigé.

#### **ARTICLE Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc....).

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

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

---

#### **ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.