

ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ub** circonscrit les territoires d'urbanisation résidentielle diffuse récente, à vocation principale d'habitat, de bureaux ou services marchands, d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif.

Information *Le conseil municipal a décidé par délibération en date du 25 octobre 2007 de soumettre à permis de démolir préalable la démolition des constructions sur l'ensemble du territoire communal*

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Repérage *Pour une identification précise de la nature des activités visées par les occupations et utilisations du sol ci-dessous, on se reportera au tableau porté en conclusion du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

Article Ub 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdits dans la zone les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que :
 1. d'habitat,
 2. de bureau ou service marchand,
 2. d'hébergement hôtelier,
 3. celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Ub 2.
- Sont notamment interdits :
 - le stationnement visible depuis le domaine public des caravanes et camping-cars,
 - les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs,
 - les carrières et gravières,
 - le dépôt de véhicules ou de matériaux inertes ou de récupération,
 - les activités de camping ou de caravaning.

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

- Sont admis dans la zone, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité, nuisance ou pollution nouvelle ou supplémentaire et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.
- Sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :
 1. l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
 - de ne pas excéder 50 m² de surface de plancher et de surface au sol (cf. article 6.9 du Titre I "*Dispositions générales*" du présent règlement) par construction ou corps de bâtiment, cette limite s'appliquant à la somme cumulée de toutes les extensions intervenues depuis l'approbation de la présente révision du document d'urbanisme,
 - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
 - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,

2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
 3. la reconstruction des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
 - de se tenir dans le volume initial,
 - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
 4. la démolition, à condition :
 - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial local,
 - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.
- Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés par la carte d'aptitude à la construction portée au sous-dossier "7. *Éléments d'information*", les occupations et utilisations du sol admises sous conditions ci-dessus le sont à condition de respecter les règles et/ou prescriptions de nature urbanistique de ce document.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

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

- Accès
- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
 - b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodité et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ils comporteront une plate-forme d'accessibilité à la voie présentant une pente inférieure à 3 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

- Voirie
- Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies publiques et/ou privées ayant des caractéristiques : gabarit, pente, dévers, revêtement assurant la fonctionnalité et la sécurité de la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité et des services publics d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, etc...

Elles ne pourront pas être inférieures à 4,00 m de largeur.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Information *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

- Eau potable
- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans une section correspondant à ses besoins à un réseau public d'adduction d'eau potable en situation capacitaire de la desservir.

- Eaux usées
- Pour être admise, toute occupation ou utilisation du sol appelée à rejeter des eaux usées assurera ce rejet dans les conditions suivantes.

En présence d'un réseau public d'assainissement, sous réserve de sa capacité à assurer qualitativement et quantitativement le traitement des effluents à en attendre, les eaux usées seront rejetées dans ce réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement non collectif est admis sous réserve d'une aptitude, clairement établie :

- du sol, à épurer, infiltrer et dissiper les effluents,
- du dispositif d'assainissement retenu à restituer des effluents non polluants dans le sol ou dans le milieu naturel superficiel.

Les systèmes d'épandage devant trouver place sur les terrains d'une pente supérieure à 5 % devront être implantés à au moins 5,00 m de la limite séparative avec le terrain situé en aval.

Eaux pluviales Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales seront réinfiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sous réserve de l'aptitude du sol à assurer cette réinfiltration sans effet sur les fonds voisins et sans risque sécuritaire sur la stabilité géotechnique des sols environnants.

A défaut, et sous réserve de ne pas impacter une zone humide recensée, elles seront rejetées dans un collecteur naturel de proximité après un stockage de temporisation suffisant.

Electricité,
Téléphone,
Réseaux câblés Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Collecte des ordures ménagères Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie du domaine public routier.
Dans toute opération d'ensemble nouvelle, les conteneurs seront disposés dans des points d'apport volontaire.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Information *Pour l'application du présent article, les définitions des termes "emprise publique" et "agglomération" sont données aux articles 6.8. et 7.2. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

- Au regard des sections de route départementale situées hors agglomération, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 18,00 m de l'axe de la voie.

- Au regard des autres voies ou sections de voies, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf extension bâtie en poursuite d'une façade de bâti déjà en place dans ce recul.

Pour l'application des dispositions du présent article, le nu extérieur des murs et poteaux ou l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons pourra être indifféremment pris.

Article Ub 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Ils pourront au surplus être implantés sur limite séparative, si une construction voisine y est déjà établie, sous réserve :

- d'une implantation mitoyenne avec cette dernière sur plus de 70% de la façade du bâtiment projeté,
- de ne pas tenir celui-ci à moins de 6,00 m d'une baie d'un bâtiment en place sur un terrain voisin dont celui mitoyen.

Pour l'application des dispositions du présent article, la distance est comptée de l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons.

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

Non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol

Information *Pour l'application du présent article, la définition du coefficient d'emprise au sol (CES) est donnée à l'article 6.9. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

CES = 0,22

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Définition Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments : l'égout de toiture,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.

Information Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

Les bâtiments n'excéderont pas R+1+C et 7,00 m à l'égout.

Les autres constructions, les ouvrages et installations n'excéderont pas 4,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique.

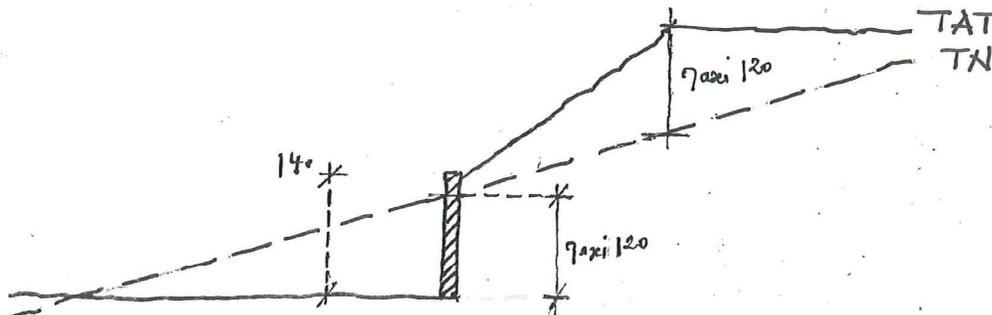
Par exception aux dispositions précédentes, les bâtiments, constructions, ouvrages et installations en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ceux-ci ou composant avec elles.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

■ Adaptation au sol et implantation des constructions

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.



Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Par exception aux dispositions ci-dessus, tout déblai est interdit dans les 10 m depuis l'axe d'une voie exposée à un risque de ruissellement (cf. carte des aléas en sous-dossier "7. Éléments d'information").

■ Volumétrie

Sous réserve de sa simplicité, l'organisation volumétrique des constructions est laissée libre.

■ Configuration de toiture

Les toitures seront soit à 2, soit à 4 pans par corps de bâtiment composés le cas échéant de croupes partielles présentant une hauteur au moins égale au tiers de la hauteur du long pan.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Hors les extensions et réhabilitations dont les toitures nouvelles devront composer avec les toitures existantes, les toitures présenteront une pente d'au moins 70 % hors coyaux.

■ Couverture

Sont seules autorisées les couvertures en :

- tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli,
- tous autres matériaux présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m.

■ Façades

• Peau – Revêtement :

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines, de teinte : ocres grisés, ton clair à moyen.

Elles pourront être en parement bois sous réserve de reprendre les organisations fermières locales associant maçonnerie et bois.

• Menuiseries :

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés.

• Garde-corps des balcons et des loggias :

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ Clôture

Sont seuls autorisés les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 m surmontés d'un grillage à mailles tressées, l'ensemble sous hauteur maximum de 1,80 m.

Les panneaux bois et le doublement par textiles et matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ Citernes et ballons

Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Article Ub 12 Aires de stationnement

Information *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 7.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les logements, au moins 1 place par logement sera servie couverte.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

En cas de changement de destination, de réaménagement ou d'extension des bâtiments, le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminué du nombre de places requis par la configuration en place.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos ne sera pas inférieur à 2 par logement et 1 par 10 m² de bureau.

Article Ub 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Information *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux constitués de cépées et arbres de haute tige à branches basses et hautes dans des essences locales au moins pour partie à feuilles persistantes.

Les haies continues en clôture périphérique de propriété sont interdites.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers

Article Ub 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.