

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub est une zone d'extension immédiate de l'agglomération et du hameau de la Brardière, d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et activités urbaines, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

### Ub.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- .les constructions destinées à l'industrie,
- .les constructions destinées aux entrepôts industriels ou logistiques,
- .les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicule,
- .les terrains aménagés de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, permanents ou saisonniers,
- .le stationnement isolé de caravanes, à l'exception des caravanes entreposées dans les bâtiments, remises et préaux où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- .toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante,
- .par ailleurs en zone inondable :
  - .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation,
  - .le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

### Ub.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les installations classées et les activités compatibles avec la vocation résidentielle dominante seront autorisées sous réserve de dispositions permettant d'éviter les risques (incendie, explosion, ...), les nuisances (odeurs, bruit, ...), et de préserver la salubrité,
- .les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain,
- .en zone de submersion marine, en terrain inférieur à la cote de référence de 3,20 mètres NGF :
  - .les constructions de nouveaux bâtiments d'habitation sont interdites ;
  - .l'extension des constructions est autorisée pour améliorer la mise en sûreté des personnes, par la création de zones refuges au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF,
- .en zone de submersion marine, en terrain compris entre les cotes de référence de 3,20 mètres à 4,20 mètres NGF :
  - .les constructions doivent être édifiées au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF. Les sous-sols et les caves sont interdits,
  - .l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de comprendre une zone refuge au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF.

La zone refuge est un espace permettant d'accueillir temporairement les occupants. Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (terrasse, balcon, plate-forme), soit d'un espace fermé occupable et non habitable. Dans ce cas, cet espace comporte un accès permanent fixé à la structure, un plancher conçu pour supporter une charge de 125 kg/m<sup>2</sup>, une ouverture accessible depuis l'extérieur et dont les dimensions permettent l'évacuation des personnes. Sa surface minimale est de 8 m<sup>2</sup> sous une hauteur minimale de 1,20 m

Les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme sont soumis à une déclaration préalable.

### **Ub.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

#### **Voirie**

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies nouvelles en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès. Lorsque les voies nouvelles en impasse desservent plus de trois constructions, il est exigé une aire de retournement des véhicules.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement.

### **Ub.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

#### **Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement souterrains.

## Ub.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces des terrains en assainissement individuel devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

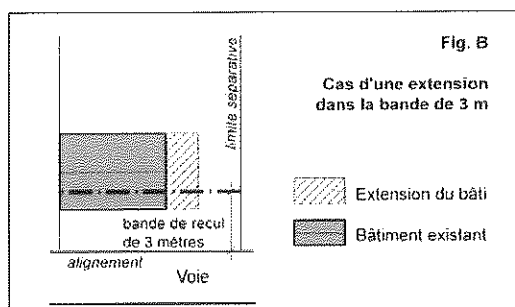
## Ub.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en recul de 3 mètres minimum.

Le long des départementales, les constructions doivent néanmoins obligatoirement être édifiées en recul minimum de 3 mètres.

Les constructions implantées dans la bande de recul de 3 mètres à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, pourront être étendues en respectant le recul initial (Fig. B).

Des saillies sur la voie publique sont autorisées en cas d'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de l'accord des gestionnaires de voirie et du respect de la réglementation sur l'accessibilité.



L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu au premier alinéa.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

## Ub.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Lorsqu'elles s'implantent en limite séparative, les constructions principales doivent respecter les conditions suivantes :

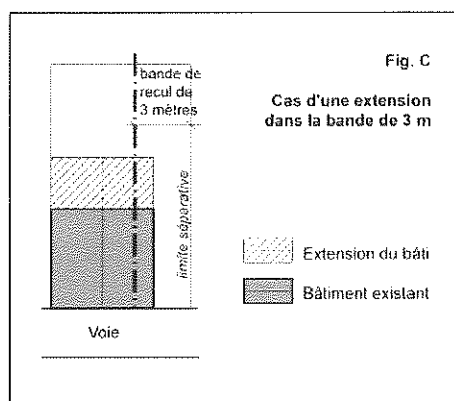
- en cas d'implantation sur la limite séparative par le long pan, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative ;
- en cas d'implantation sur la limite séparative par le mur pignon, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 5 mètres au faitage et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative.

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes. Pour l'application de la règle, il est précisé que la longueur de 12 mètres en limite séparative s'applique indépendamment pour les constructions principales et les annexes, soit la possibilité d'une longueur de constructions de 24 m au maximum en limite séparative.

Les constructions implantées dans la bande de recul de 3 mètres à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, pourront être étendues en respectant le recul initial (Fig. C).

L'épaisseur nécessaire pour l'isolation thermique par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul prévu au premier alinéa.

Les abris de jardins d'une surface n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et les piscines sont autorisés dans la bande de recul de 3 mètres. Leur hauteur est dans ce cas limitée à 3 mètres au point le plus haut de la construction.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Ub.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## **Ub.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **Ub.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les changements de destination du local et les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, pourront être autorisés ou imposés dans la continuité du bâti.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Ub.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Expression architecturale**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

## **Toiture**

Les dispositions ci-dessous sur les toitures ne concernent pas les abris de jardins inférieurs ou égaux à 20 m<sup>2</sup>, les piscines et les vérandas.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception. Elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 mètre en moyenne.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %. Les dispositions de cet alinéa ne concernent pas les piscines ni les vérandas.

Une pente supérieure sera admise pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire, pour les toits en matériau ardoise ou en cas d'extension de bâtiments existants lorsque la pente des toits est préalablement supérieure à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

## **Matériaux**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons des bâtiments et clôtures seront en harmonie avec les enduits traditionnels.

## **Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Leur hauteur sera limitée à 1,5 mètre en façade, au droit de l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade principale du bâtiment. La hauteur des murs sera limitée à 1,20 mètre. Un grillage ou tout autre dispositif à claire voie pourra être admis, sous réserve que l'ensemble mur-dispositif à claire-voie ne dépasse pas une hauteur de 1,50 mètre. Au-delà de la façade du bâtiment, leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie seront réalisées, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites.

Les clôtures végétales seront constituées d'une haie vive pouvant être complétée par un grillage.

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

## **Ub.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Toute aire de stationnement imperméabilisée d'un minimum de 10 places doit être équipée d'un système de décantation, pour élimination des pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires.

### **Ub.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés.

Une surface perméable est à conserver sur au moins 40 % de la surface de chaque unité foncière de plus de 200 m<sup>2</sup> non consommée par le bâti. Pour son calcul, la surface perméable prendra également en compte les toitures végétalisées.

Les opérations d'aménagement de plus de 10 logements devront comprendre des espaces verts ouverts au public d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

### **Ub.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

### **Ub.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementées.

### **Ub.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.