

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Caractères de la zone Ub

La zone Ub est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone Ub correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg : il s'agit soit de pavillons individuels, soit d'immeubles collectifs. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ub : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les installations classées pour la protection de l'Environnement, à l'exception des installations de chaufferie destinées exclusivement au chauffage des bâtiments collectifs admis dans la zone Ub.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et caravanage.
 - o Les garages collectifs de caravanes.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- La modification mineure d'activités à nuisances ou des constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés aient pour effet de réduire le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations et si elles ne sont soumises qu'à déclaration.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ub : Accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – Ub : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituée à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ub : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

La façade avant du bâtiment principal doit être située :

- soit avec le même alignement que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 5 et 20 mètres, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- pour les ouvrages à caractère technique,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau.

Article 7 – Ub : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2$, minimum 3 mètres).

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- pour les ouvrages à caractère technique,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ub : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ub : Hauteur des constructionsMode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Pour les constructions individuelles :

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Pour les immeubles collectifs :

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 13 mètres.

Toutefois, dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur qu'avant le sinistre.

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Article 11 – Ub : Aspect extérieurDispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

En limite d'emprise publique :

- d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0,80m de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- de grilles et grillages sombres, pouvant être doublées de haies vives.

En limite séparative :

- de grilles, grillages sombres, pouvant être doublés par des haies vives,
- d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres n'excédant pas 0,50m de hauteur et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) et doublé de haies vives,
- de clôtures pleines, pouvant être doublées de haies vives : seuls les murs en bois seront autorisés.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions seront comprises entre 20 et 45°. Les toitures de type « pyramidal », sans faitage, sont interdites.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface totale de la toiture.

La couverture en tuile, dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge sera privilégiée.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Antennes paraboliques : sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Façades :

Il est demandé de composer des façades qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans l'emploi des matériaux.

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Article 12 – Ub : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions nouvelles de maisons individuelles ou jumelées à usage de logements, trois places de stationnement sont imposées par logement dont une pouvant correspondre à un accès privé. Parmi elles, deux places devront être accessibles de la rue et non closes.

Pour les autres types de logements (appartements), le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- o jusqu'à 40 m² de SHON : une place,
- o au-delà de 40 et jusqu'à 100 m² de SHON : deux places,
- o au-delà de 100 m² de SHON : trois places de stationnement.

Dans le cas d'immeuble neuf comportant plus de deux logements, 50% des places à créer doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les bâtiments à usage de bureaux et pour les commerces, il est exigé la création de places de stationnement selon les conditions suivantes :

- de 0 jusqu'à 100 m² de SHON : 1 place,
- au-delà de 100 m² jusqu'à 200 m² de SHON : 2 places,
- au-delà de 200 m² : 3 places.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 – Ub : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Au moins 80% de la surface non bâtie doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Seul les haies vives polyspécifiques sont autorisées.

Les aires de stationnement créées pour les immeubles collectifs devront être plantées d'arbres à hautes tiges.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ub : Coefficient d'occupation du sol

En zone Ub, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.