

TITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE « Ub »

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

Article 1 – Ub : Occupations et utilisations du sol interdites

- 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 (sauf celles visées à l'article 2).
- 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.
- 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'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des établissements existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les habitations légères de loisirs (mobil-home, etc...) et les résidences mobiles de loisirs.

Dans le secteur Ubv uniquement :

- Toute construction ou installation est interdite (sauf celle visée en article 2).

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

- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole (sauf élevage) à condition que ces dernières n'occasionnent pas de nuisances visuelles, sonores, olfactives, ou encore un impact sur la circulation.

Dans le secteur Ubv sera autorisé uniquement :

- La stationnement de caravanes.

Dans le secteur tramé « bleuté », secteur concerné par des inondations :

- L'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à prescription ou à interdiction en fonction de la hauteur d'eau.

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 publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées 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.

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.

L'emprise des nouvelles voies destinées aux piétons ou aux circulations douces n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus.

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 eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées soit vers le caniveau, soit vers le système de collecte des eaux pluviales lorsque ce dernier dessert l'adresse de la construction ou soit vers le milieu récepteur.

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

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 par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise des voies.

Les distances par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours et des fossés.

Règles générales :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être située :

- soit avec le même alignement qu'une des constructions qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 5 et 15 mètres dans le cas où la construction qui jouxte le terrain à construire est située au-delà de 15 mètres,
- soit à une distance comprise entre 5 et 15 mètres dans le cas où aucune construction ne jouxte le terrain à construire.

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Règles particulières :

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'une construction existante,
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, qui pourra être reconstruite à l'identique,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m des limites d'emprise,
- aux constructions existantes, dont l'implantation est à une distance non conforme au règlement. Elles peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Règles générales :

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2$ minimum 3 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier.

Règles particulières :

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, qui pourra être reconstruite à l'identique,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre des limites séparatives,

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

Les constructions peuvent être implantées de telle manière qu'elles soient contigües ou isolées 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 constructions

La hauteur absolue des constructions est mesurée au point le plus bas du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation, c'est-à-dire résultant de la projection verticale du bâtiment toutes saillies confondues.

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises inférieures à 20 m² ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Règles particulières :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, la nouvelle construction ou installation pourra avoir la même hauteur qu'avant le sinistre.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la règle générale ne s'applique pas. Dans ce cas, la hauteur est limitée à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ub : Aspect extérieur

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 constructions 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.

Les règles relatives aux toitures et aux façades des constructions et installations autorisées par le présent règlement peuvent être adaptées ou modifiées en cas de projet visant à utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement

énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions ou installations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

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).

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 n'excédant pas 0.80 mètre 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 une haie vive,
- de clôtures pleines, pouvant être doublées de haies vives : seuls les murs enduits en bois seront autorisés.

Toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux pans principaux. Les pentes de toiture des constructions devront être au maximum de 45°. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

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

Ne doivent être employées que des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures. La couverture dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge sera privilégiée.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Façades

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. Notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

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

Article 12 – Ub : Stationnement

Règles générales :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant entraînant la création de logements supplémentaires, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 50 m² de surface de plancher : aucune place,
- au-delà de 50 m² de surface de plancher et jusqu'à 200 m² de surface de plancher : 2 places,
- au-delà de 200 m² de surface de plancher et par tranche de 50m² : 2 places supplémentaires,

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- de 0 à 100 m² de surface de plancher : 1 place,
- au-delà de 100 m² de surface de plancher et jusqu'à 200 m² de surface de plancher : 2 places,

- au-delà de 200 m² de surface de plancher : 3 places.

Règles particulières :

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.

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ub : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.