

## **Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Ub**

---

Cette zone peut accueillir des constructions pavillonnaires, groupées ou non, et de petits immeubles collectifs, ainsi que des activités et des équipements compatibles avec son caractère résidentiel.

La zone comprend une zone Ubz correspondant aux lotissements du Pinier et de la Corbetière dont la règle des clôtures est maintenue.

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- 1.1. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.2. L'ouverture de carrière ou de gravière.
- 1.3. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.4. Le stationnement des caravanes autre que celui autorisé à l'article 2.
- 1.5. L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- 1.6. L'implantation d'activités industrielles.

### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions à usage artisanal, les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension, aux conditions suivantes :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées et si la topographie l'exige.
- 2.3 Le stationnement de caravanes à condition que la caravane:

## Règlement

- soit non habitée et limitée à une caravane par habitation sur la même unité foncière
- soit habitée temporairement en cas de travaux dans l'habitation, cette habitation et la caravane se situant sur l'unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement.

### 2.4 L'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants.

## **ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES**

### ***Voirie***

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprises.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ***Accès***

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers et/ou la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet des eaux prétraitées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduelles industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.4. Electricité – Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux collectifs de distribution pourront être réalisés en aérien sur la voie publique lorsque cela est justifié par des impossibilités techniques d'enfouissement.

#### **4.5. Collecte des ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

#### **4.6. Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.7. Contraintes liées aux communications (C. urb., art. L. 123-1-5, 10°)**

Les réseaux de fibre optique devront obligatoirement être prévus dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Le nu de la façade de la construction principale doit être édifié entre 5 mètres minimum et 15 mètres maximum de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer. Cependant, en cas d'extension ou lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à l'alignement ou à moins de 5 mètres, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Aucune disposition particulière n'est exigée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnières et/ou cyclables.

Les annexes peuvent être implantées à partir de 5m l'alignement.

## Règlement

La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.

### ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions et les annexes peuvent être édifiées :

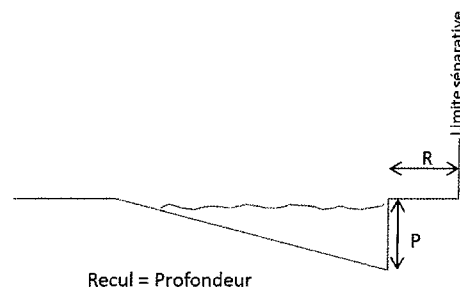
- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de 3m minimum,

7.2. La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.

7.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.4. **Implantation des piscines** : les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.



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

Sans Objet

### ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

### ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Toutefois, en cas de topographie marquée (pente supérieure ou égale à 5%), ou pour permettre une extension dans le prolongement de l'existant avec une topographie marquée, une hauteur supplémentaire de 1m est autorisée par tranche de 10m de façade. La hauteur des équipements publics n'est pas règlementée.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### ***Généralités***

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des milieux avoisinants, du site et des paysages.

### ***Types de matériaux***

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

### ***Traitement des abords***

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites ; les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### ***Couverture***

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature sauf en cas de mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable ou limitant l'émission de Gaz à Effet de Serre.

### ***Clôtures***

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul éventuel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m sauf les dispositifs d'ouverture qui peuvent être de 2.20m maximum.

Les clôtures éventuelles en limite des zones N et A seront exclusivement végétales, doublées éventuellement d'un grillage.

Les plantations devront être d'essences locales mélangées.

**En zone Ubz**, les clôtures seront exclusivement végétales, doublées éventuellement d'un grillage ; les plantations devront être d'essences locales mélangées

A l'alignement des voies: les clôtures seront exclusivement végétales, doublées éventuellement d'un grillage

En limite séparative et d'espaces publics : les clôtures seront exclusivement végétales, doublées éventuellement d'un grillage ou d'un muret de 1,20m maxi de haut. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif ajouré (type claustrât, lice...) dans la limite d'1.80m maximum de haut au total, et sur une longueur de 4m maximum au droit de la terrasse ou de la construction.

L'emploi de matériau brut destiné à être enduit ou peint doit obligatoirement être enduit ou peint. L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul éventuel.

#### **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions en usage d'habitation, 2 places par logement, garage non compris,
- pour les constructions à usage de bureau, 2 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectées à cette activité ;
- pour les établissements artisanaux, 2 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les établissements commerciaux, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
  - si cette surface est inférieure à 200 m<sup>2</sup> : aucune place
  - si cette surface est supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 50m<sup>2</sup>
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil ;
- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1<sup>er</sup> degré ; 2 places par classe du 2<sup>ème</sup> degré. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux-roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunion, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain de localisation agréée par la municipalité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

**ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations devront être constituées d'essences locales mélangées.

**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols. (C.O.S) est égal à 0.80.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements d'infrastructure.