

## **CHAPITRE 2 – 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 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 constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Le stationnement de caravanes isolées
  - Les terrains de camping et caravanage
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
  - 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 ;
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- 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.
- 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 affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – Ub : Accès et voiries**

#### **3.1 Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

#### **3.2 Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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**

### **4.1 Eau potable :**

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

### **4.2 Eaux usées :**

Chaque construction neuve 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.

### **4.3 Eaux pluviales :**

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

D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

### **4.4 Autres réseaux**

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.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de la limite d'emprise publique ou de la voie existante, à modifier ou à créer.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
  - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
  - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc....)
4. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
5. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
6. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
7. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).

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

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

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.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
  - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
  - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc....)
4. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
5. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
6. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
7. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).

### **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 d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – Ub : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – Ub : Hauteur des constructions**

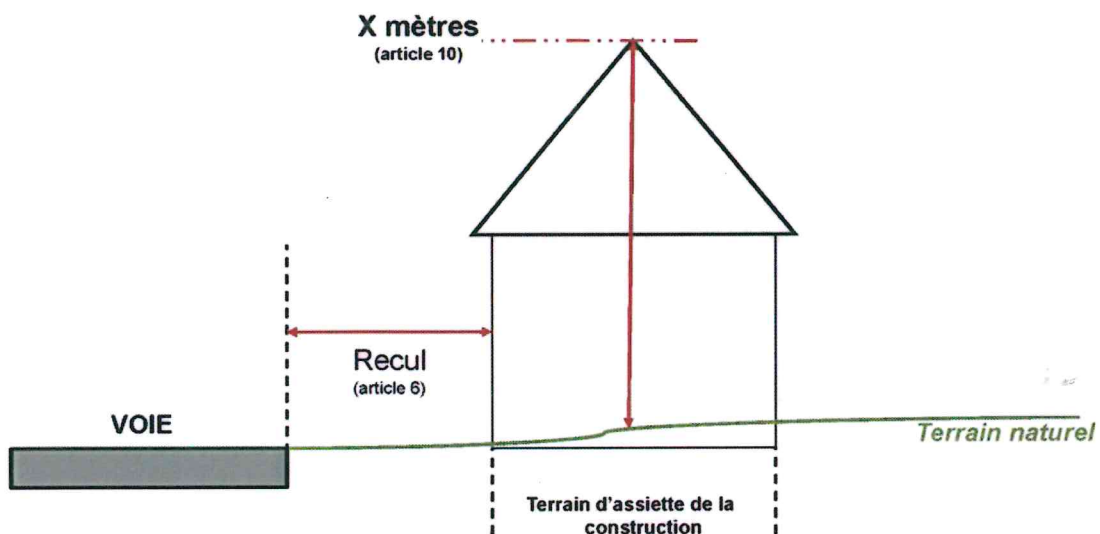
#### 10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

#### **En cas de terrain plat :**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse) à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :**

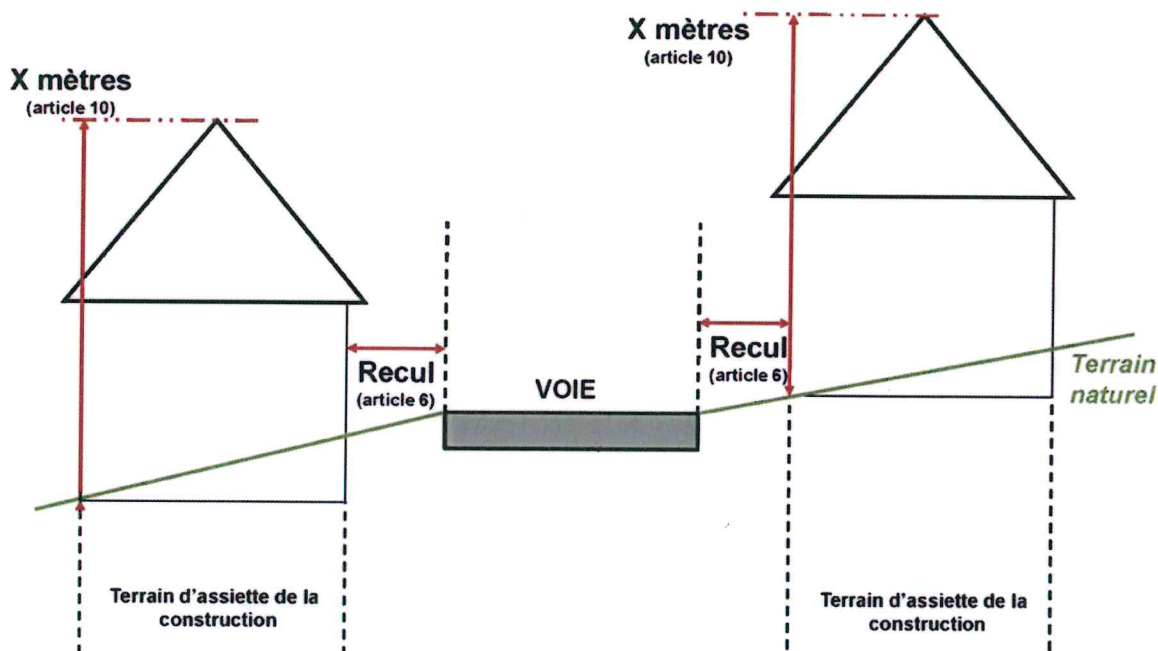


**X = nombre de mètres fixé dans le règlement**

**En cas de terrain en pente :**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), 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.

**Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :**

**10.2 Hauteur des constructions :**

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres  
La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres

Toutefois, dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, la nouvelle construction 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 extérieur :****11.1 Dispositions 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.

De même, les projets pourront participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

### 11.2 Transformations et extensions :

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants,

La fermeture de loggias, terrasse, balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

### 11.3 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

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 :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit d'un mur bahut en pierre, enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80m de hauteur et surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois...) et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublées de haies vives.

#### En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublés par une haie vive,
- Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit de clôture en bois.

### 11.4 Toitures :

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les constructions seront couvertes d'ardoises petit module, ou de matériau de taille, d'aspect et de couleur similaire.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

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).

#### 11.5 Façades :

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

- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peints, et de couleur claire. Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

#### 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.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations (sans création de logement supplémentaire), ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante (sans création de logement supplémentaire).

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement (pouvant correspondre à un accès privé) par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

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

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **40%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

---



- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

Les aires de stationnement, ouvertes au public, doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement : elles seront plantées d'un arbre de haute ou basse tige au moins pour 5 places de stationnement.

**Les espaces paysagers repérés** au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – Ub : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.