

CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub

Modification n°8 approuvée le 10 février 2020

La zone Ub, de densité moyenne, correspond aux extensions urbaines récentes.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Constructions

1.1 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

Carrières

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

1.3 - Les stockages d'ordures ménagères et de déchets de toute nature (dépôt de ferrailles, véhicules hors d'usage, etc).

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.4 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.5 - Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous conditions :

2.1- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone devront respecter les prescriptions édictées par l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Constructions

2.2 - Les constructions à usage d'activités, non interdites à l'article 1, à condition :

- de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- d'être compatibles avec l'environnement architectural et paysager de la zone.

2.2.1 - Sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement, les nouvelles constructions à usage d'habitation s'inscrivant dans une opération d'ensemble (lotissements, habitat groupé, etc) doivent comporter au moins 25% de logement social pour toutes opérations créant 3 logements et plus, entrant dans le décompte des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Par conséquent :

Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu.

Pour une opération de plus de 3 logements : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1).

2.3 - Les constructions et installations à usage agricole, sous réserve des dispositions relatives aux distances d'éloignement, et à condition qu'elles soient :

- liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement,
- implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants.

Installations classées

2.4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- être compatibles avec les équipements d'infrastructures existants ou prévus.

Installations et travaux divers

2.5 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le voisinage.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet

assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

4.10 - En cas d'assainissement groupé (lotissement, etc), la gestion des eaux pluviales se fera de façon interne à l'opération.

Dans tous les cas, le débit de rejet dans le réseau est limité à 3 l/s/ha maximum.

Electricité - Téléphone

4.11 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.12 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

4.13 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques (espaces verts, cheminements piétons...) existantes, à modifier ou à créer :

- d'au moins 5 mètres au droit des accès des garages.

- d'au moins 3 mètres pour les autres parties de construction

L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra s'effectuer en retrait et en deçà de ces distances.

6.2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises, dans les cas suivants :

- extension latérale des constructions existantes, à l'exception des garages.

- constructions nouvelles édifiées au nu de constructions existantes, en bon état, sur la propriété voisine, à l'exception des garages.

6.3 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc), l'implantation des constructions dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisée, si le parti d'aménagement le justifie, excepté en bordure des voies existantes où les premiers alinéas s'appliquent.

6.4 - Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE Ub 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2 mètres ($D=H/2$, min. 2 m).

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés: l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Matériaux

11.4 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

HABITATIONS

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc... Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

11.6 - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

11.7 - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

11.8 - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Murs-façades

11.9 - Les enduits seront lissés, talochés ou grattés, à granulométrie très fine.

11.10 - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

11.11 - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm ; les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

Ouvertures

11.12 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

11.13 - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries de fenêtres en matériaux autres que le bois sont autorisées à la condition que le dessin s'adapte à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

11.14 - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants, en bois ou métalliques. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Pour les volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

11.15 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

11.16 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints (tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.17 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.18 - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.19 - Les clôtures sur rue seront :

- soit réalisées sous forme d'un mur bahut en pierres ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille métallique. La hauteur totale maximale est de 1,50 mètre ;
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

11.20 - Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

11.21 - Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.22 - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

11.23 - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

Constructions annexes

11.24 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

FACADES COMMERCIALES

11.25 - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage architectural existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

11.26 - Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

11.27 - En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

11.28 - Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

ELEMENTS DIVERS

11.29 - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITÉ OU D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF

11.30 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.31 - En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

11.32 - Les toitures visibles des hangars artisanaux ou industriels présenteront une pente de 25%. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit du fibrociment de couleur naturelle grise. Les toitures non visibles à faible pente, derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

11.33 - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal.

La teinte du bardage devra être de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre et permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couvertures seront en tuiles (creuses ou romanes), en fibres ciments ou bac acier. Elles seront de tonalité sombre.

La pente de toiture des hangars agricoles sera comprise :

- entre 28 et 40% pour les couvertures en tuiles ;
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il doit être aménagé :

- constructions à usage d'habitations : deux places de stationnement par logement ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements ;
- constructions à usage d'hôtels et de restaurants : une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

En outre, pour les équipements collectifs et d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature

, de leur localisation, de regroupement éventuel et de leur type de fréquentation

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet par 50 m².

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au vingtième de la surface du terrain de l'opération. Cette surface sera autant que possible d'un seul tenant. Pourront également être comptées dans celle-ci les sur-largeurs de voies, au-delà de 10 mètres de largeur.

13.4 - L'espace boisé identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doit être conservé. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales et dans le cas de la réalisation d'accès ou de passage.

<p>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.