

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR « b »

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 terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes 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 constructions et occupations du sol destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières sauf celles visées en article 2.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt et d'industrie.

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

- Les constructions et occupations du sol liées à l'artisanat, aux commerces et bureaux à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Sont admises sous conditions les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole existante.

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.

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 nouvelles voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies publiques doit respecter une largeur minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies publiques 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 publiques non ouverte à la circulation automobile 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. Si toutefois la construction ou l'installation est alimentée à une source d'eau potable, le branchement au réseau public ne sera pas obligatoire en justifiant de la qualité de l'eau et d'un débit suffisant.

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).

En cas de projet d'un réseau collectif, un dispositif de raccordement devra obligatoirement être prévu pour un branchement ultérieur. Un dispositif d'assainissement autonome provisoire devra être envisagé dans l'attente de cette réalisation.

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 publique.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non 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 d'eau et des fossés.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installation doit être située :

- Soit avec le même alignement qu'une des constructions qui jouxte le terrain à construire, si la façade avant de cette construction référence est située à une distance comprise entre 5 et 10 mètres,
- soit à une distance comprise entre 5 et 10 mètres dans le cas où aucune construction ne jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 5 et 10 mètres dans le cas où la façade avant des constructions qui jouxtent le terrain à construire n'est pas située entre 5 et 10 mètres,

Toute nouvelle construction ou installation doit être située à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles particulières :

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire au-delà de 10 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante 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,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 5 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 10 mètres de la voie si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 mètres.

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 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).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 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,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites séparatives.

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

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions.

Article 9 – Ub : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le 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 de la construction c'est-à-dire résultant de la projection verticale de la construction toutes saillies confondues) et la faîtière ou l'acrotère.

Règles générales :

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

La hauteur d'une construction ou d'une installation sera limitée au maximum à 15 mètres.

La hauteur des constructions annexes sera limitée à 5 mètres.

Règles particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées 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 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.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions à usage d'habitations et les installations avoisinantes.

Seuls les talus rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1.50m et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...),
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...),
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives.

Toitures :

Les pentes de toiture des volumes principaux des constructions devront être au maximum de 35°. Les toitures principales de type « pyramidal » à 4 pans ne sont pas autorisées.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

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.

Dans le cas où la création d'une place minimum est imposée par le présent règlement, une place minimum devra être accessible de la voie publique et non close.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation, la réfection des constructions à usage d'habitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, 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 100 m² de SURFACE DE PLANCHER : 1 place,
- au-delà de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER et par tranche de 50 m² : 1 place supplémentaire.

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

- 1 place par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, 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 200 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 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 et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est fixé à 0.5.