

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

### Extrait du rapport de présentation

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels en continuité du bourg.

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

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale ou sur une unité foncière différente.
- la construction à usage de garage non rattachés à une construction à usage d'habitation existante, exceptée dans les conditions définies à l'article Ub2.
- Dans les secteurs de projet repérés au plan par des croisillons, les constructions nouvelles d'une superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes est admise (article 123-2 a du code de l'urbanisme).
- Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L123.1.5.7 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite. Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

### ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### Sont admis

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver 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 constructions à usage artisanal à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du quartier ou de l'agglomération.

- La création de garages collectifs par changement de destination de bâtiments existants.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

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

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **II - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **I- Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II- Électricité et téléphone**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.



### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu 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.

#### **b. Eaux pluviales**

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

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

- Sans objet.

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

#### **Voies communales situées en agglomération et hors agglomération et voies départementales situées en agglomération**

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m minimum des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles ci-dessus.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés soit à l'alignement soit en retrait de 3 m minimum des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

#### **Pour les Voies départementales situées hors agglomération**

- Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport aux axes des RD 965 et 502.
- Les constructions techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics doivent respecter, hors agglomération, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

D'une façon générale, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées soit à l'appui de l'une ou des limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles ci-dessus.

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Sans objet

#### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Le taux maximal de l'emprise au sol des constructions est fixée à 50 %.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ont atteint l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> supplémentaire est cependant admise.



- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
  - 6.00 m à l'égout de toiture ou R+1, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
  - La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée à 9 m hors tout.
  - La hauteur des dépendances est limitée à 3.5 m à l'égout.
  - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions d'architecture traditionnelle ou contemporaine doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- ...

Toutefois, dans le cas de constructions d'architecture traditionnelle, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 versants, et seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte et d'aspect similaire.
- Les extensions, volumes secondaires et dépendances peuvent cependant être couverts soit d'une toiture à un ou deux versants soit d'une toiture terrasse, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural soigné et adapté à la construction existante.

## Clôtures

Les clôtures implantées en limite de zone A ou N telles que prévues au document graphique seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage côté zone U.

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non, les clôtures doivent répondre aux types suivants :

En façade sur voie :

- Muret parpaing, enduit, en pierre naturelle ou autre d'une hauteur maximale de 0.80m éventuellement surmonté de grillage, lisse ou barreaudage.
- Haies végétales avec des essences assorties doublées éventuellement d'un grillage sur l'espace privé.
- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- Les matériaux suivants sont interdits :
  - Claustres : bois, PVC, alu...
  - Palplanche

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

## ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Construction à usage de logement:  
Une place par logement  
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire de parking commun pour 3 logements.
  - Construction à usage de bureaux :  
Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Construction à usage de commerce :  
Cas des commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :  
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :  
Entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>  
Entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places par fraction de 100m<sup>2</sup>  
  
Cas des autres commerces :  
Une place par fraction de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Chaque demande doit faire l'objet d'une étude particulière, et le besoin est déterminé en fonction de la nature du commerce.
  - Construction à usage d'ateliers et d'entrepôts :



Une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• Etablissements divers :

Hôtel	1 place par chambre
Restaurant, café	1 place par 10m <sup>2</sup> de salle pour les restaurants dont la surface de la salle de restauration est supérieure à 80 m <sup>2</sup> .
Hôtel-restaurant	la norme la plus contraignante
Clinique, foyer	1 place pour 3 lits
Salle de réunion, de sport, de spectacle	1 place pour 2 personnes
Etablissement d'enseignement	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

### **ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.