

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone:

Il s'agit de zones urbaines denses, à usage d'habitation accompagnées des commerces et services publics qui en sont le complément habituel.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dans l'ensemble de la zone UB :

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.443.1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions à usage d'entrepôts ;

ARTICLE UB 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions à usage de moyennes et grandes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que :

- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;
- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune;

2.2 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol.

2.3 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.4 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.5 -les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.6 -les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.7 Les autres installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;

2.8 -Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.9 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RD 73, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

3.3 - Dans les secteurs soumis à risque d'inondation : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

ARTICLE UB 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.5 - Téléphone, réseaux câblés : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 -Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments. Il en est de même lorsque la rue présente un alignement particulier ; la construction peut alors être implantée suivant ce même alignement.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1^{er} alinéa sont autorisées.

6.5 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de la limite d'emprise publique.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

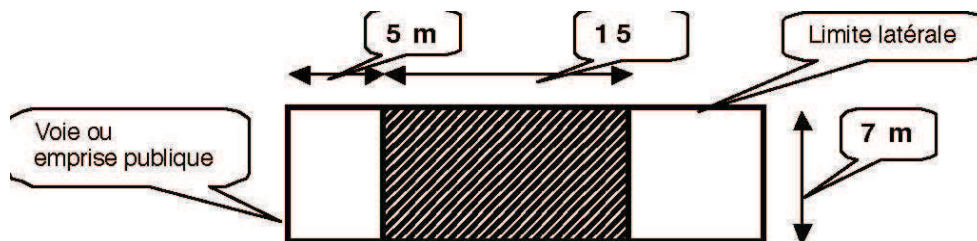
7.1 -Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur **une même** limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

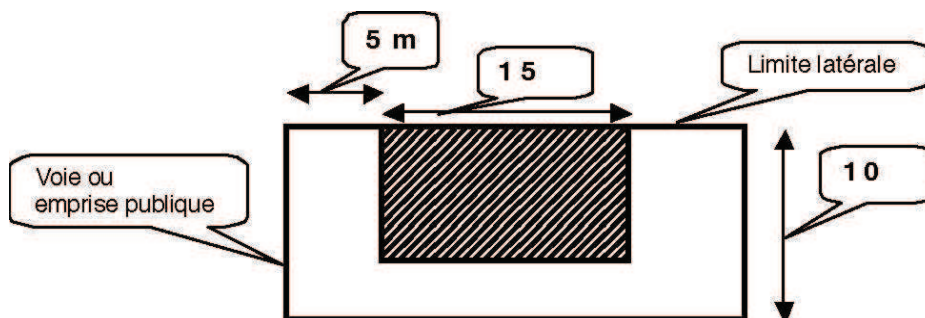
7.2 -Par rapport aux limites latérales :

7.2.1 -Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 mètres :** les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre;

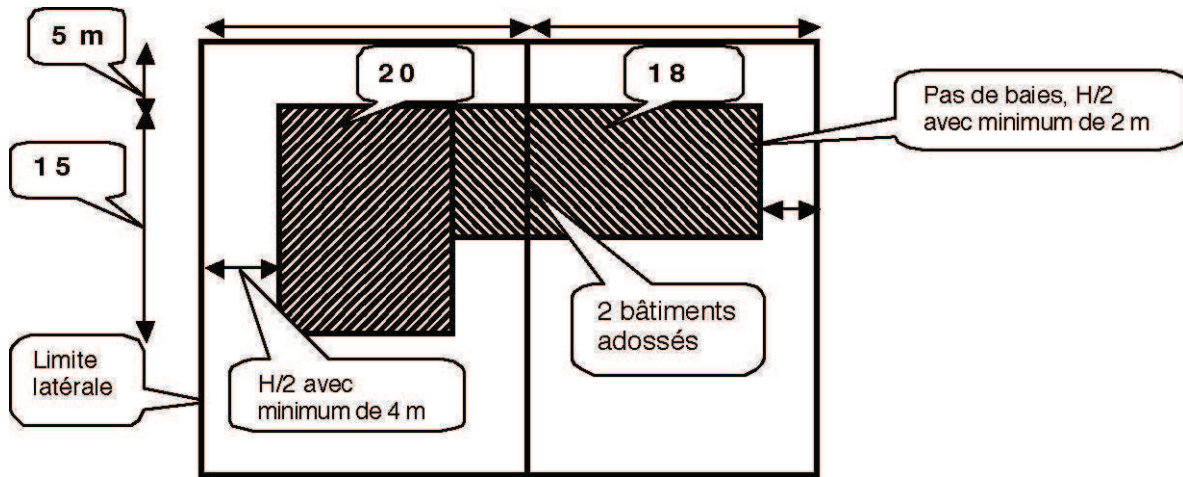


- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 mètres et 14 mètres :** les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres :** les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.



7.2.2 - Au delà de cette bande de 15 mètres de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 -Par rapport aux autres limites séparatives:

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.

9.2 - Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

ARTICLE UB 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres à l'égout du toit**. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

10.2 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtiage ou à

l'acrotère.

10.3 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1 mètre**.

10.4 - En secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 -Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 -Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

11.6 – L'aménagement et la rénovation des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâti, notamment la trame des ouvertures. Les alignements d'arbres remarquables seront préservés sauf nécessité sanitaire ou raisons de sécurité.

ARTICLE UB 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé. 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement dans les bâtiments principaux, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 -Pour les constructions à **usage artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² 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 camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 -Pour les **constructions à usage de restauration** : 20 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher et 5 places par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire

12.1.7 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4 - En application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

12.5 – Il pourra être dérogé aux règles de stationnement édictées ci-dessus afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des bâtiments identifiés **au titre de l'article L123-1-5 III 2°** du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 -Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour **quatre places** de stationnement.

13.2 -Au minimum **10%** de la surface totale de terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins, plantations, terrains de jeux d'enfants, ...).

13.3 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.