

## **Chapitre 2 : La zone UB**

### **Caractère et obligations de la zone**

Cette zone couvre des quartiers urbanisés en périphérie du centre. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais accueille également quelques activités dispersées dans le tissu urbain.

### **ARTICLE UB 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les dépôts visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation,

Dans les cœurs d'îlot identifiés au plan de zonage, à l'exception des extensions ou aménagement des bâtiments existants, toutes les constructions nouvelles sont interdites.

### **ARTICLE UB 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

---

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les activités artisanales sous réserve d'une implantation respectueuse de l'environnement urbain et d'un fonctionnement n'augmentant pas les nuisances pour le voisinage.
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient liés à une activité commerciale attenante,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
  - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - o Que le fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserves qu'il n'augmente pas les risques et les nuisances pour le voisinage,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure. Les mouvements de terrain devront être minimisés pour favoriser la bonne insertion du projet dans le site.
- L'aménagement et l'extension mesurée de bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes, sous condition que l'impact sur les constructions voisines et les nuisances n'augmentent pas.

## **ARTICLE UB 3**

### *ACCES ET VOIRIE*

---

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### **VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Toutes les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

## **ARTICLE UB 4**

### *DESSERTE PAR LES RESEAUX*

---

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des

aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

#### ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur d'opérations d'ensemble.

### **ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

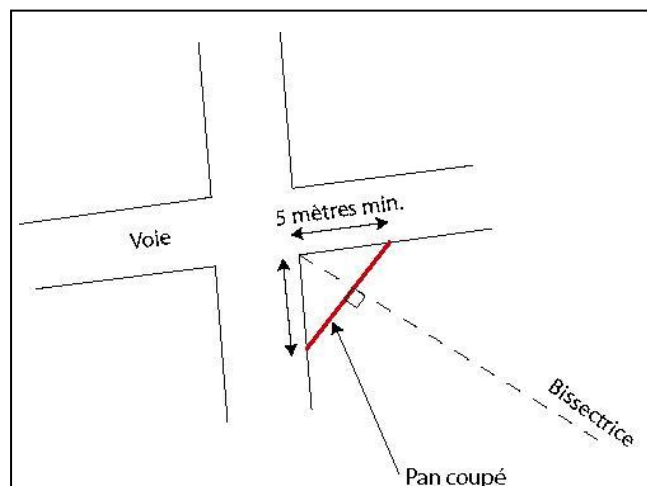
### **ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1 – En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

2 – Une implantation avec un retrait moindre, voire une implantation à l'alignement, pourront toutefois être admises si elles sont justifiées par l'implantation du bâti existant, pour s'harmoniser avec l'ordonnancement de la rue, en s'alignant sur la façade d'un bâtiment situé sur une parcelle contiguë.

3 – A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 m.



4 – Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment ; de même ne sont pas concernés les annexes et abris de jardin.
- les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures.
- Les constructions ou équipements publics ou d'intérêt général

### **ARTICLE UB 7**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1 – Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

2 – Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie, l'implantation des constructions sur les limites séparatives sont autorisées :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge.
- Lorsque la construction a une hauteur à l'égout du toit qui n'excède pas 5 mètres.

3 – Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ce retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.

4 – L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

5- Les constructions et équipements publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sur toute la profondeur de la parcelle, quelle que soit leur hauteur

## **ARTICLE UB 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Ne sont soumis à cette règle de distance minimum :

- la construction d'annexe,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée.

## **ARTICLE UB 9**

### **EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 70% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 10**

### **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

## **ARTICLE UB 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

#### **TOITURES**

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des équipements publics ou d'intérêt général et des bâtiments d'activités doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture.

Les matériaux en toiture présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle et leur seront similaires dans les formes et dimensions. Sont autorisés les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires.

#### **FACADES**

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront de teinte rouge brique ou de ton pierre.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

#### **CLÔTURES**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la reconstruction de murs existants, la hauteur dans ce cas pouvant être identique à celui du mur préexistant ».

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur-bahut constitué de matériau de même nature que la construction principale et d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètres, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical
- Soit d'un mur de hauteur minimale de 1.5 mètres
- D'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage rigide de type treillis soudé, de couleur foncée
- 

#### **SONT INTERDITS**

- Toute construction, annexe, remise ou abri réalisé avec des moyens de fortune, matériaux de récupération...
- Les clôtures sur rue réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidé
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les antennes paraboliques seront de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

## **ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

---

### **PRINCIPE**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque: emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

### **TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure ou les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

### **NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER**

#### Constructions à usage d'habitat:

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre de place sera réduit à 1 place par logement.

#### Activités industrielles et artisanales:

Il sera créé une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

#### Etablissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup>

1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera aménagée.

## **Hébergement**

1 place de stationnement pour deux chambres sera aménagée

## **Bureaux**

Il sera créé une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

## **ARTICLE UB 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **1 – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

## 2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent- être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **ARTICLE UB 14** **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

