

ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics.

Elle comprend :

- un secteur UBa, de superficie limitée, qui n'est pas actuellement desservi par le réseau collectif d'assainissement mais qui le sera à court ou moyen termes.
- un secteur UBb, jouxtant le centre, à dominante d'habitat, souvent collectif, et accueillant nombre d'équipements importants, notamment scolaires (école primaire, collège).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;

- les activités industrielles ;
- les bâtiments agricoles et d'élevage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 Sont admis sous condition :**

Les constructions et extension de constructions à usage d'équipements, de bureaux, commerces et services,

Les constructions et extension de constructions à usage artisanal, sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.2 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

20

SECTION 2 - 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 ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Électricité

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UBa : lorsque que le réseau collectif d'assainissement n'existe pas un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs mis en place devront prévoir un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

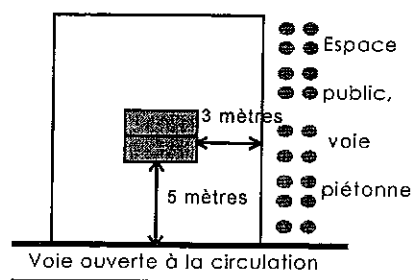
ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement et notamment dans le secteur UBa, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

UB 6.1 Dispositions générales

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul, zones de constructibilité), les bâtiments doivent être implantés :
 - ✓ par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 5 mètres,
 - ✓ par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à une distance minimale de 3 mètres.



UB 6.2 Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :
 - ✓ pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver et à l'exclusion des garages : Une implantation comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile peut être acceptée à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
 - ✓ dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation définissant des règles propres : le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, soit sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ; dans ce cas, le retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 1 mètres.
- Pour les terrains situés en bordure de deux voies ouvertes à la circulation et sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, la règle ne s'applique que sur la voirie principale.
- L'implantation des équipements publics et d'intérêt général ou collectif et ainsi que l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des bâtiments liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

UB 6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

- Les bâtiments doivent être implantés en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.
- Cette distance peut être ramenée à 3 m pour les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation ou pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 sur une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :

- Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées de manière à ce que la distance horizontale du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (au faîtage) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

7.2 Au delà de la bande de 25 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (au faîtage) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette distance peut toutefois être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit sont autorisés en limites séparatives, y compris lorsque le pignon, d'une longueur inférieure à 6 mètres, est implanté sur cette limite ;

Dans le cas où le faîtage du bâtiment est implanté en limite séparative (toit à une seule pente), celui-ci ne peut excéder une hauteur de 4 mètres.

23

7.3 Dispositions particulières

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 et 7.2 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines,

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

Les bâtiments non contiguës sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

UB 9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 65% en cas d'opérations groupées.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

UB 9.2 Dispositions particulières au secteur UBa :

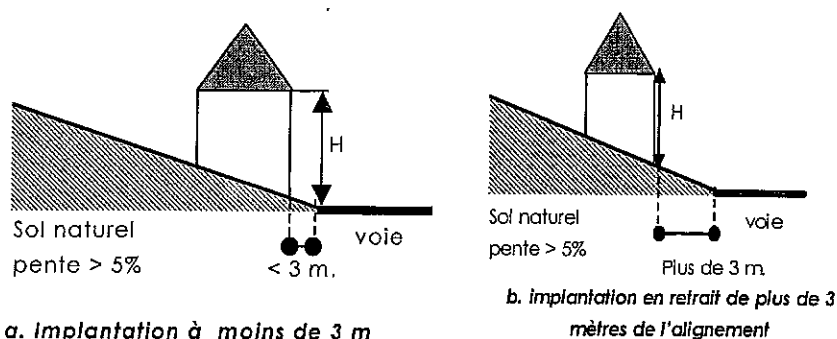
L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 35% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- L'altitude de référence du terrain est :
 - ✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible (\leq à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.
 - ✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ($>$ à 5%) :
 - a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
 - b. Si la construction est en retrait de plus de 3 mètres de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



- ✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 5 m à l'égout du toit
- 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Pour les bâtiments d'habitat collectif la hauteur à l'égout peut être portée jusqu'à 9 mètres et la hauteur au faîtage à 14 mètres

Pour Les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal : leur hauteur ne doit pas excéder : 6 mètres au faîtage.

25

10.3 Dispositions particulières dans le secteur UBb :

Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 14 mètres au faîtage.
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Pour Les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal : leur hauteur ne doit pas excéder : 6 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
- les toitures à la mansart ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.
- les tôles ondulées ;
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Capteurs solaires

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles

sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10% la clôture en façade sur rue est découpé en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

D'une hauteur maximale de 2 mètres sauf en cas de mur de soutènement, elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un barreaudage ou une palissade en bois,
- un talus planté d'essences locales.

27

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Dans ce cas l'espace de stationnement devra recevoir une clôture en façade sur rue selon les dispositions visées à l'article UB11.4.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés pour au moins 10% de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.