

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### CARACTERISTIQUES GENERALES

**Zone actuellement urbanisée, à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine : commerces, activités artisanales et services de proximité, ... Elle correspond à des secteurs relativement denses, assez anciens et présentant une relative densité urbaine, en prolongement des secteurs anciens. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations spécifiques éventuelles en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.**

**L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans cette zone de submersion, le premier niveau habitable des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF.**

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

#### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel :** Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages non liés aux habitations ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- 

#### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

## **SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### **3.2. - Desserte en voirie :**

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **3.3. - Voirie :**

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

#### **4.2. - Assainissement :**

##### **4.2.1. - Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

##### **4.2.2. - Eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

#### **4.3. - Autres réseaux :**

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

**6.1 - Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :** Les constructions principales nouvelles s'implanteront en retrait minimum de 5 m, à compter de l'alignement.

**6.2 - Autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...) :** Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UB 7 s'appliquent.

#### **6.3 - Exceptions :**

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en

prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.

- L'implantation des constructions en coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement respectera la règle ci-après fixée pour les limites séparatives, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières.

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1. Implantations nouvelles :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2,00 m**.

**7.2. Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

**7.3. Cas particulier :** Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne s'implantera à moins de 20 m de la limite des Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques.

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1** - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions principales ne devra pas excéder **50%** de la superficie totale de la parcelle.

**9.2** - Les bâtiments annexes à l'exception des garages, n'excéderont pas **10 m<sup>2</sup>**.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Définition :** La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade d'une part et au point le plus haut de la construction d'autre part, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale :** La hauteur des constructions ne devra pas excéder **6 m** à l'égout et **11 m** au faîtage.

Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à **45°** à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

**10.3 - Volumes secondaires :** La hauteur des volumes secondaires pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

**10.4 - Annexes :** La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au faîtage.

**10.5 - Exceptions :** Un dépassement de la hauteur à l'égout pourra être autorisé pour les constructions à usage de commerce jusqu'à **7,50 m** maximum, dès lors que toute précaution est prise pour une parfaite intégration au site et dans le respect des perspectives paysagères.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.»*

**11.1 - Généralités** Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

**11.2 - Volumétrie** Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

**11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie** Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

**11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

11.4.1 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

11.4.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

### **11.5 - Clôtures**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont autorisées sous réserve d'une stricte insertion paysagère.

### **11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :**

11.6.1 - Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.6.2 - Les constructions annexes devront également être réalisées en harmonie avec les bâtiments principaux. Leurs dimensions respecteront les seuils fixés aux articles 9 et 10 précédents.

### **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial**

Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

### **11.8 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les logements collectifs devront comprendre un local réservé pour la collecte des ordures ménagères, il sera directement accessible depuis la voie publique.

### **11.9 - Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

### **12.2 - Il est exigé au minimum :**

**12.2.1 - Habitat collectif :** Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement.

**12.2.2 - Habitat individuel :** Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

**12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :** Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

**12.2.4 - Constructions à usage commercial :** Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

**12.2.5 - Construction à usage artisanal :** Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

**12.2.6 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés :** 1 place pour 2 lits créés ;

**12.2.7 - Etablissements gérontologiques :** 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ; **12.2.8 - Etablissements de type foyer-logement :** le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou loge-

ments.

#### **12.2.9 - Etablissements d'enseignement :**

- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de SHON exclusivement créée ;

#### **12.2.10 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :**

- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

*Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 m), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

*Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.*

*A défaut de pouvoir réaliser les obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.*

*Cette participation prévue à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme est fixée dans les conditions prévues aux articles R. 332-17 à R. 332-23 du même code.*

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 - EBC :** Cf. annexe en fin de règlement

#### **13.2 - Espaces verts - Plantations :**

**13.2.1** - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

**13.2.2** - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

**13.2.3** - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**13.2.4** - Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet.

**13.2.5 - Espaces libres :** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- Le C.O.S. est fixé à **1** pour les constructions à usage de **commerces, bureaux et services**.
- Le C.O.S. est fixé à **0,6** pour les constructions à autre usage, à l'exception des constructions d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et l'environnement.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitations, le C.O.S. sera appliqué à l'ensemble du terrain assiette de l'opération, y compris les emprises de voies de desserte intérieure à créer.