

## ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB correspond aux zones d'extension périphérique au centre ancien. Elle est destinée essentiellement à la construction d'habitations où des activités économiques peuvent s'insérer dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation dominante résidentielle des lieux.

### Cette zone comprend 1 sous-secteur :

- Le secteur UBa qui correspond au quartier de l'enclos de Lassalle pour lequel un assainissement individuel est autorisé.

### Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions à destination industriel et agricole.
2. les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
4. les installations classées autres que celles visées à l'article UB 2
5. les carrières
6. le stationnement des caravanes isolées

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

Dans tous les secteurs :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les constructions à usage artisanal à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS en vigueur.
- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UB :

- les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat autorisant plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition que 20% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement locatif social et 25% à du logement en accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.H. **ou** que 80% du nombre de logements créés soit affecté à du logement en accession à prix abordable tel que défini dans le PLH.

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 2 - Voiries nouvelles :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement d'ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à pouvoir faire demi-tour ou de tourner.

#### 3 - Pistes cyclables :

La largeur d'emprise des espaces destinés à l'accueil d'un cheminement piétonnier ou cyclable autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne pourra être inférieure à 2 mètres.

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1. Eaux usées :

##### Dans la zone UB:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

##### Dans le sous-secteur UBa :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service assainissement dont relève la commune.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

## 2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

## 3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

## 4 – Collecte des déchets ménagers :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » jointe au dossier uniquement dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Dans la zone UBa, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dans la zone UB : Néant.

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

La construction doit être implantée à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publique. Lorsque la construction est située à l'angle de 2 voies, la règle pourra (en fonction du contexte et si le projet le justifie) être appliquée sur une seule des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- aux locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- aux postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-dessous s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

La construction doit être implantée :

- en limite de la parcelle latérale sur un linéaire maximum de 10 mètres sur ladite limite, ou
- à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- les locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres.

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

Néant.

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

Le coefficient d'emprise au sol est fixé selon les prescriptions suivantes :

- pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 700 m<sup>2</sup>, il est porté à 30%.
- pour des terrains d'emprise foncière comprise en 700 m<sup>2</sup> et 3500 m<sup>2</sup>, il est porté à 25% avec des emprises au sol maximales au sol de 300 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.
- pour des terrains d'emprise foncière comprise entre 3500 à 5000 m<sup>2</sup>, il est porté à 15% avec de emprises au sol maximales au sol de 300 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.
- Pour des terrains d'emprise foncière de plus de 5000 m<sup>2</sup>, il est porté à 10% avec des emprises au sol maximales au sol de 300 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.
- Pour les constructions à usage de commerces, services ou équipements publics d'intérêt collectif quelque soit la surface de l'unité foncière, il est porté à 30%.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-dessous s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit. Elle est fixée à 8 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, elle est fixée à 6,5 mètres sur l'acrotère.

En limite séparatives, la hauteur ne pourra pas dépasser 4 mètres.

Dérogation :

La hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1 - Adaptation au terrain :

- pour les terrains plats, les mouvements supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits autour de la construction, les déblais ne sont autorisés que pour les sous-sols et leur desserte.
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la construction d'un sous-sol, de sa rampe d'accès et les murs de soutènement liés.
- Les mouvements de terre (déblais/remblais) sont interdits à moins de 2 mètres des limites séparatives, sauf au droit des accès sur une longueur maximum de 6 mètres et dans le cas de travaux d'aménagement d'un lotissement.
- Les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.
- Les murs de soutènement et les enrochements sont interdits en limite séparative, sauf pour la desserte d'un accès à un sous-sol.

2 – Matériaux et formes :

2.1 – Façades :

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions d'architecture traditionnelle locale.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. La référence sera la palette du Sicoval. Le « blanc » est interdit ».

Les bardages métalliques et plastiques sont interdits.

## 2.2. Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % et être réalisées avec des tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sauf dans le cas de construction de vérandas et de toitures plates. Ces dernières pourront présenter une pente de toit inférieure à 30%.

Les châssis de toit sont autorisés. Les ouvertures de type « lucarne » sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

## 2.3. Ouvertures

### - Les percements :

Les percements sont alignés verticalement et horizontalement ou axés les uns par rapport aux autres.

### - Les menuiseries :

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

## 2.4. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

## 2.5. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures de type bâche, cannage, palissade,... sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Un mur de soutènement constitue une clôture

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par un grillage obligatoirement doublé d'une haie végétale composée de plusieurs essences locales différentes ou de plantes grimpantes,
- par un muret maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 1,50 mètre, surmonté ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivant : l'aménagement, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.

Pour les constructions nouvelles et les autres cas, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - 1 place jusqu'à 50 m<sup>2</sup>
  - de 50 m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, 2 places
  - au-delà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,sauf pour l'habitat locatif social où il sera autorisé, 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec dans tous les cas 1 place minimum pour la livraison.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

Pour toutes les programmes de construction de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera obligatoire de créer 1 local ou un remplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface représentant au moins 2% de la surface de plancher totale créée. La surface minimale d'une place est de 1,5 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas pour les permis d'aménager.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS****1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Ils sont à conserver.

**2 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé.

**3 – Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie.

**4 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

**5 - Espaces libres et espaces verts à créer**

- Dans un permis d'aménager ou un permis valant division :
  - 5% minimum de la surface de l'unité foncière sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties restant communes et au moins 20% de la surface sera destinée à des espaces verts à caractère privatif.
- Dans un permis de construire autre que PA et permis valant division :
  - Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>. d'espaces plantés créés.
- Dans tous les cas :
  - Les toits végétalisés et les parkings végétalisés sont comptabilisés comme étant des espaces verts dans la limite de 20%.
  - Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être engazonnées ou plantées.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.