

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1. Rappels**

Dans les «espaces boisés classés», les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

2. Interdictions

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UB.2.2.
- b) Les terrains de camping.
- c) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- f) Les carrières.

ARTICLE UB.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Rappels**

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- b) Les installations et travaux divers sont soumis autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, 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. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30 m de façade.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.
Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE UB.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sauf dispositions contraires portées au plan.

Lorsqu'elles ne sont pas édifiées à l'alignement, les constructions doivent être implantées à 3 m au moins en retrait.

2. Néanmoins une implantation différente est autorisée

2.1 Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

2.2 Pour se raccorder à une construction voisine en recul.

2.3 Pour préserver des plantations existantes ou un élément ancien de caractère.

2.4 Lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à 20 m, des retraits partiels peuvent être admis pour permettre l'expression d'une recherche architecturale.

Nonobstant les dispositions prévues au § ci-dessus, les postes de transformation EDF-GDF, ainsi que les bureaux de gardien pourront être élevés à l'alignement.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies.

Les saillies (balcons, marquises, auvents, etc.) par rapport au nu de la façade peuvent être autorisées, y compris dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 5,50 m au-dessus du sol lorsque cette façade est réalisée à l'alignement de la rue. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

ARTICLE UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1. Dans une bande de 20 m** comptée à partir de l'alignement (ou de la limite de la voie privée), ou du reculement figurant au document graphique.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus sont possibles :

- 1.1 Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain ayant une superficie supérieure à 1.000 m².
- 1.2 Lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à 20 m.
- 1.3 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :
 - ◆ La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies principales devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **6 m**.
 - ◆ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.
- 1.4 L'aménagement dans le volume des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisée ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

2. Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus

- 2.1 Les constructions devront être éloignées des limites séparatives. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au § 7.1-1.3 ci-dessus.
- 2.2 Toutefois, les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les stores mobiles ou fixes et les marquises,
- ◆ Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- ◆ Les corniches.

ARTICLE UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque partie de construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une partie de construction d'un autre bâtiment, soit au moins égale :

- ◆ à la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de **6 m** si l'une des deux comporte des baies principales.
- ◆ à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de **3 m** si les deux parties de construction ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE UB.9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de **10 %** est autorisée pour la construction de garages et d'abris de jardins dans la limite de 25 m² maximum.

Elle ne pourra excéder **70 %** de la superficie du terrain pour l'aménagement ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers, les équipements publics ou d'infrastructure.

ARTICLE UB.10 - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UB
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	13
Au faîtage	18
Nombre de niveaux	R + 3 + Comble ou attique

2. Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite de la zone UE, la hauteur ne pourra excéder :

A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	7
Au faîtage	12
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE UB.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. LES MATERIAUX

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

B. LES CLOTURES

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures à l'alignement pourront être en maçonnerie sur toute la hauteur où ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol.

Lorsqu'elles seront constituées d'une clôture grillagée, elles seront de préférence doublées de haies constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2m.

C. LES MURS

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointolement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

D. LES TOITURES

- ◆ Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.
- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- ◆ Les étages droits en comble sont interdits.
- ◆ Les toits à la Mansart sont interdits pour les constructions dont la hauteur est inférieure à Rez-de-chaussée + 2 étages + comble.
Ils devront avoir un angle de brisis compris entre 70 et 85° compté à partir du nu de la façade.
- ◆ Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :
 - ◇ Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse
 - ◇ A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
 - ◇ Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
 - ◇ Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

E. LES OUVERTURES EN TOITURE

Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

F. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

- ◆ Les matériaux
L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.
Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.
Les abris de jardin en bois sont tolérés.
- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

G. LES VITRINES

Les vitrines et aménagements de façades à caractère commercial ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

ARTICLE UB.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

1. **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements	1,5 place/logement + 1 place banalisée/10 logements
Logements individuels	2 places/logement dont 1 place dans le volume de la construction
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum de 1 place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux aires de livraisons
Commerces soumis à CDEC	1,5 fois maximum la SHON des bâtiments affectés au commerce
Restaurants, cafés/Salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2 nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m ² pour 2 élèves

2. **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
3. **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme 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, 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 de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, 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.

4. **En cas de changement de destination ou d'affectation des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin supplémentaire généré calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE UB.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
3. **Espaces boisés classés.**
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
Tout défrichement est interdit.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UB.3 à UB.13.

ARTICLE UB.14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. est fixé à **1**.

Il est fixé à **1,50** dans le cas où l'opération porte sur un terrain ayant une superficie supérieure à 1 000 m².

En application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si à la date du dépôt du permis de construire, le terrain est issu d'une division depuis moins de 10 ans, le droit à construire sera calculé sur la totalité de la parcelle avant division, éventuellement minorée des surfaces déjà bâties.

Le C.O.S. n'est pas applicable à l'aménagement ou à la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers.