

**REGLEMENT**

**ZONE UB**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux). Il s'agit des extensions plus récentes du tissu urbain marquées par un bâti généralement en retrait des voies et des limites séparatives.

La zone UB comprend un secteur de ruissellement des eaux pluviales et des secteurs de cavité souterraine pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées.

### **Section 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **PARAGRAPHE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS, LES DESTINATIONS INTERDITES**

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations ayant pour destination : exploitation agricole et forestière.
- 1.4. Les constructions et installations ayant pour destination : activités industrielles.
- 1.5. Les constructions ayant pour destination des activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.6. Les constructions et installations à usage de stockage et d'entrepôts sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes, sauf ceux visés à l'article UB2.
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.10. Les parcs de stationnement aériens à plusieurs niveaux ainsi que les parcs de stationnement souterrains.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.13. **Dans les secteurs de cavité souterraine**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.
- 1.14. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en UB2.

#### **PARAGRAPHE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de services et de bureaux si leur superficie ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que leur présence soit justifiée en milieu urbain (présentant un

- caractère de service à la population) et sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts si elles sont liées à une activité artisanale, commerciale, de service et de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.4. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 14 pourront ne pas être appliqués.
- 2.6. **Dans les secteurs de protection autour de cavité souterraine avérée**, repéré au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.
- 2.7. **En secteur de ruissellement des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
  - pour les constructions existantes, sous réserve de ne pas se rapprocher de l'axe de ruissellement :
    - les adaptations, réfections, rénovations, les extensions, les changements de destination à vocation autre qu'habitation ;
    - reconstructions après sinistre sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
    - les constructions de garages, annexes et dépendances sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel.

### **PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **ARTICLE UB 3 : MIXITE FONCTIONNELLE**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 4 : MIXITE SOCIALE**

Sans objet

## **Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 5.1. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise. Les annexes sont autorisées avec un retrait minimum de 3 mètres des voies.
- 5.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 5 m ou 3 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition de ne pas rapprocher l'immeuble de la voie.

#### **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 6.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des EBC : les extensions, réhabilitations, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre.

- 6.2. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.
- 6.3. Les constructions d'annexes peuvent être implantées :
- soit en limites séparatives, à conditions que :
    - La hauteur ne dépasse ni 5 mètres au faîtage, ni 2,5 mètres à l'égout du toit,
    - L'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.
  - soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres. Cette distance de retrait peut être réduite à 1 m lorsque la hauteur au faîtage de l'annexe ne dépasse pas 2,50 m.
- 6.4. Les distances de retrait vues précédemment (6.1 et 6.2) peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

#### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans prescriptions particulières

#### **ARTICLE UB 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 8.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

#### **ARTICLE UB 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 9.2. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+1 maximum et 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 9.3. La hauteur des constructions à vocation d'équipements collectifs est limitée 10 m de hauteur.

#### **PARAGRAPHE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **ARTICLE UB 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

###### Insertion environnementale et paysagère

- 10.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines.
- 10.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.
- 10.3. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent, dans la mesure du possible, être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

###### Aspect des façades

- 10.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

10.5. Sont interdits :

- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les couleurs vives et criardes.

10.6. Pour les enduits et bardages, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés et orange), gris, roses, blanc sont seuls autorisés (voir illustrations en annexes). La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. Les couleurs ocre sont autorisées pour la brique. Pour les bardages, les couleurs lazurées sont également autorisées ainsi que les tons de couleur bleu, vert et ocre s'ils sont clairs et doux. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.

10.7. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes, classées au L.151-19 du C.U., seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante, sans exclure les architectures contemporaines de qualité. Leur modénature devra être préservée dans la mesure du possible (l'ouverture de baie vitrée est notamment autorisée). Les lucarnes existantes donnant sur rue ne pourront pas être supprimées. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire.

Les toitures

10.8. Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 20 cm, excepté en limites séparatives. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.

10.9. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli, tuiles plates, en ardoises, en chaume ou roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques laquées. Pour ces tôles métalliques laquées, elles devront être en harmonie de couleur avec la toiture du bâtiment principal et l'emprise au sol ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.

10.10. Pour les équipements collectifs, les toitures pourront aussi être cintrées et réalisées en zinc, en tôles mécaniques laquées couleur zinc.

10.11. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

10.12. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

10.13. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser deux niveaux (soit R+1) et avec les autres conditions suivantes :

- pour la construction principale et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade. La hauteur R+1 ne pourra pas être réalisée sur l'intégralité de la construction ;
- pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

10.14. Sont interdits :

- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.

10.15. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

Les clôtures

10.16. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

10.17. Les murs et murets anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.

10.18. L'emploi de parpaings non enduits et de plaques de béton est interdit.

10.19. Les seuls types de clôture admis sont :

- les murs pleins en pierres, briques, silex, calcaire, bauge ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
- murs-bahut ou murs maçonnés, d'une hauteur minimum de 0,50 m et maximum de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;
- lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales.

#### **ARTICLE UB 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

11.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ..... ) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ..... ) sont autorisés et vivement conseillés.

#### **PARAGRAPHE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **ARTICLE UB 12 : AMENAGEMENT DES ABORDS**

12.1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

##### **ARTICLE UB 13 : AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER**

13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 30 % de la superficie de la propriété.

13.2. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.

13.3. Toute opération créant plus de 10 logements ou 10 lots devra faire l'objet d'un aménagement d'un espace vert d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale aménagée.

13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les cyprès, lauriers, bouleaux, érables, pyracantha sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

#### **PARAGRAPHE 7 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

14.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
- pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- pour les constructions à usage de commerce :
  - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les équipements collectifs :
    - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
    - enseignement second degré : 3 places par classe ;
    - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 place pour 2 lits.
- 14.3. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement ; le constructeur est autorisé à justifier qu'il fait aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire et à réaliser en même temps que l'opération.
- 14.4. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 14.5. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 14.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

### **Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **PARAGRAPHE 8 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE**

- 15.1. Pour être constructible, un 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 fonds voisins (voir annexe 3 : application de l'article 682 du Code Civil).
- 15.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le 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.
- 15.3. L'accès direct par la RD316 est interdit.
- 15.4. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 15.6. Les sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 15.7. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 15.8. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.
- 15.9. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

**PARAGRAPHE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

- 16.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 16.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).  
Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Assainissement eaux pluviales

- 16.3. La réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 16.4. Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain peuvent prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur.

Réseaux électriques et de télécommunication

- 16.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.
- 16.6. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.