

ISSÉ

## Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB

### Caractère de la zone UB

La zone UB est destinée à un habitat résidentiel, accompagnée de services et d'activités urbaines.

Les installations commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois par an consécutifs ou non sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les éoliennes de production destinées à la vente.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les activités artisanales et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions dans la zone inondable reportée aux documents graphiques, sous réserve qu'un niveau refuge à l'abri des plus hautes eaux connues et d'au moins 20 m<sup>2</sup> soit prévu ou existe. Concernant les constructions nouvelles, le premier niveau de plancher devra être à l'abri de la crue centennale. Les bâtiments annexes ne sont pas concernés par le présent alinéa.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du code civil.

**3.1.2.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### **3.2. Voirie**

**3.2.1.** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m,
- largeur minimale de plate-forme : 8 m.

D'autres caractéristiques de voie (par exemple une largeur moindre dans le cas de sens uniques ou pour la desserte d'ensembles constitués de 3 logements au plus) peuvent être acceptées, notamment dans les lotissements et ensembles d'habitations si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

**3.2.2.** Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions (3 logements dans le cadre d'immeubles collectifs) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### **4.2.2. Eaux résiduaires industrielles**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### **4.2.3. Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **5.1. Réseau public d'assainissement réalisé**

Non réglementé.

### **5.2. Réseau public d'assainissement non encore réalisé**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m<sup>2</sup>, cette superficie devant être entièrement située en zone constructible.

Sur une propriété bâtie, il n'est pas prévu de surface minimale en cas d'aménagement de réfection, d'extension mesurée, ou de construction d'annexe si le projet n'aboutit pas à la création d'un nouveau logement.

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

**6.1.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait d'au moins 5 mètres de l'emprise des autres voies.

**6.2.** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, elle devra alors respecter le même alignement,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des services publics.

**6.3.** Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra être implantée en retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la voie SNCF.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou bien avec un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,5 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

**10.2.** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,5 m au faîtage.

**10.3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

**10.4.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, tels que foyer logement, maison de retraite, école, etc...

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11.1.** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Toutefois, les tuiles demi-rondes (avec une pente différente) ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. En cas d'extension, la toiture devra s'harmoniser avec la construction d'origine, tant en terme de forme que d'aspect.

**11.2.2.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### **11.3. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Leur toiture devra notamment présenter le même aspect que celle de la construction principale.

### **11.4. Clôtures**

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en façade et 2,20 mètres en limites séparatives (sauf les haies végétales, limitées à 2 m de hauteur).

En limite sur voie, un mur éventuellement doublé d'une haie ou surmonté d'un dispositif à claire voie, est autorisé jusqu'à une hauteur de 1 mètre.

En façade, l'emploi de plaques pleines de béton moulé est autorisé jusqu'à une hauteur de 0,50 mètre et l'emploi de filets de plastique est interdit.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition – reconstruction, des hauteurs ou aspects spécifiques éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation publique.

### **12.1. Modalités d'application**

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 moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. (alinéas 3 et 6) du Code de l'Urbanisme.

### **12.2. Constructions à usage d'habitation**

2 places de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 3 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun et/ou en stationnement latéral pour 3 logements.

### **12.3. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.4. Constructions à usage de commerce**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 30 m<sup>2</sup> avec au minimum 1 place
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>
- > 500 m<sup>2</sup> : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>.

### **12.5. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts**

Une place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## **12.6. Etablissements divers**

- hôtels 1 place par chambre
- restaurants, cafés 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- hôtels-restaurants la norme la plus contraignante est retenue
- cliniques, foyers 1 place pour 2 lits
- salles de réunion, de sport, de spectacle 1 place pour 2 personnes
- établissements d'enseignement 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON

**12.7.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

**13.1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2.** Les nouvelles aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

**13.3.** Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :

5 % minimum de la surface totale de l'opération doit être traité en espace vert commun à tous les lots.

Les espaces verts communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement.

**13.4.** Les voies nouvelles devront être plantées sur les deux côtés avec au minimum 1 arbre tous les 25 mètres.

**13.5.** Les stockages devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.