

Zone UB

PRÉAMBULE

L - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, périphérique au centre ville, affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

II - Rappels

Dans une bande de 300 m, de part et d'autre de la plateforme des voies ferrées, dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 70, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création de bâtiments et d'installations liés à de nouvelles activités industrielles.
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.
- Les parcs d'attractions.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.
- Le camping et le caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

SONT ADMISES:

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS

SPÉCIALES:

Dans toute la zone:

- La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités non industrielles comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités industrielles à condition que ceux-ci existent déjà dans la zone.

- Les autres exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

II - VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ciaprès définies doivent être respectées:

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400m² et 1000m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple,...).

- réseau unitaire:

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans les lotissements et les opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées:

- Soit avec un recul identique à l'une des 2 constructions voisines, ou de la construction la plus proche,
- Soit avec un recul de minimum de 5m et maximum de 10m.
- Avec un recul minimum de 10m par rapport aux voies SNCF.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Dans toute la zone, l'implantation de bâtiments, d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra se faire soit en limite d'emprise publique ou de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

L'implantation en limite séparative est **admise**, pour toute construction, sur limite séparative latérale dans une bande de 15 m. mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

Au delà d'une bande de 15 m. mesurée à partir de la limite de l'emprise publique de la voie, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que:

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial artisanal ou de dépôts, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.
- Lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.
- Lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative : Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique au recul du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 10m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Dans toute la zone, l'implantation de bâtiments, d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra se faire d'une limite latérale à l'autre ou avec un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder:

60% pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

- La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m au faîtage.
- Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de la voie publique.

Sont interdits:

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...- les plaques béton en front à rue et dans les marges de recul

- les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- l'utilisation de tôles galvanisées non peintes
- les imitations de matériaux
- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région

2) Dispositions particulières

Façade des constructions à usage d'habitation:

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Bâtiments annexes:

Les bâtiments annexes et ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

Clôtures :

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

1) **Les clôtures sur rue (façade principale et façade arrière)** d'une hauteur maximale de 1,80m doivent être constituées soit:

- D'un mur bahut, élaborés en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 m, à compter par rapport au niveau de la voie. Surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essences régionales,
OU
- D'une grille doublée ou non d'une haie,
OU
- D'un grillage doublé d'une haie vive d'essences régionales.

2) **Sur les autres limites séparatives**, y compris les limites latérales sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 2m, sont autorisés à l'arrière de l'habitation.

Toitures, couvertures et ouvertures en toiture :

- En dehors du verre des vérandas, l'utilisation en couverture de matériau brillant est interdite.
- Les percements en toiture doivent être de proportions verticales et de dimensions inférieures à celles des ouvertures en façade.
- Les lucarnes doivent être situées à l'aplomb ou en retrait du mur de façade.
- L'ensemble des percements en toiture ne peut couvrir plus des 2/3 de la longueur du faîtage.

3) **Constructions à usage d'activités :**

Les façades doivent faire l'objet d'un appareillage soigné.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les toitures seront réalisées:

- soit dans les mêmes matériaux que les façades, lorsqu'il s'agit de bardages métalliques
- soit avec des matériaux dans les tons de rouge-orangé ou de couleur sombre

ARTICLE UB 12 - obligations en matière d'aires de STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,- dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements; dans le cas de changement de destination de locaux à vocation d'activité en logements

Il sera exigé:

- au minimum deux places de stationnement par logement pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement d'affectation
- au minimum deux places de stationnement par logement à partir du deuxième logement dans le cas de division d'anciens logements
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- une place de stationnement doit être affectée pour 50 à 150 m² de bureaux.

ARTICLE UB 13 - obligations en matière d'ESPACES LIBRES ET de PLANTATIONS

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

b) Haies

Les haies doivent être composées d'essences régionales.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

ARTICLE UB 14 — Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.