

# Dispositions applicables à la zone UB

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- **Sont interdits :**
  - les constructions à usage agricole et forestier,
  - les constructions à usage de commerces de gros,
  - les constructions à usage industriel,
  - les constructions à usage d'entrepôt,
  - l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
  - les carrières,
  - les dépôts de toute nature.
  
- **Sont soumises à conditions :**
  - Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
  - Les constructions à destination de commerce de détail ne peuvent présenter une surface de vente supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
  - Les constructions à destination artisanale ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
  
- **Dans les secteurs OAP identifiés sur le document graphique :**
  - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
  - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Implantations par rapport aux voies**

- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement.
  
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.
  - Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

#### **2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative soit en retrait des deux limites séparatives.
- La largeur de la marge d'isolement est au moins égale à 4 m. Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les parties de façade ne comportant pas de baies.
- Aucune partie de façade comportant une baie ne peut être implantée en limites séparatives.
  
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
  - Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

### **2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être égale au moins à 4 mètres.
  
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
  - Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

### **2.1.4. Emprise au sol maximale des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

### **2.1.5. Hauteurs des constructions**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.
  
- **Cas particuliers :**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

## 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.
- Les modifications des constructions existantes et les nouvelles constructions doivent se référer à la palette des couleurs et aux orientations prévues par le Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.2.1. Energies renouvelables et performances environnementales

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.
- Les matériaux bio-sourcés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité urbaine et paysagère des sites.

### 2.2.2. Gabarits et volumes

- Les constructions principales doivent présenter une ligne de faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voirie.

### 2.2.3. Murs et façades

#### ▪ Constructions neuves

- Une unité d'aspect est à respecter sur toutes les façades de la construction principale, ainsi que pour les annexes et les murs de clôture d'une propriété.
- Les corniches sont simples, peu importantes et peu saillantes.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les linteaux en bois apparents sont interdits.
- Les proportions des ouvertures doivent se rapprocher de la proportion d'une fois et demie plus haute que large.
- Les menuiseries extérieures sont en bois peint de préférence.
- Pour les volets et les menuiseries extérieures, les teintes vives ou trop foncées sont à éviter. Les teintes des volets sont plus soutenues que les huisseries.
- Les couleurs des enduits et des menuiseries doivent se référer à la palette des couleurs du Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

#### ▪ Réhabilitation des constructions existantes

- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.
- La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne respecte pas des principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.
- Les murs existants de façade en pierres de taille appareillées ou en meulières doivent être maintenus (ou reconstruits) à l'identique.
- Les murs en moellons sont destinés à être enduits. L'enduit est soit conservé soit restitué.
- Les décors et les façades en briques restent apparents.
- Les modénatures doivent être conservées ou restituées.

#### 2.2.4. Toitures

- **Constructions neuves**

- Les toitures doivent être à 2 pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les lucarnes.
- Les toitures sont d'aspect tuiles plates et de teinte rouge brun.
- Les souches de cheminées sont situées dans la moitié supérieure de la toiture.

- **Réhabilitation des constructions existantes**

- En cas d'aménagements, d'extensions de constructions existantes, la reprise des pentes et des matériaux existants peut être possible.

- **Toiture terrasse et véranda**

- Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et les extensions sous condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les vérandas sont autorisées sous condition de ne pas être aménagées en façade sur rue de la construction principale et de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les menuiseries des vérandas doivent présenter une cohérence de couleur avec les menuiseries et l'aspect extérieur de la construction principale.

#### 2.2.5. Annexes

- Les annexes ne sont pas concernées par les dispositions § 2.2.4
- Les annexes doivent présenter des matériaux d'aspect similaire aux volumes principaux ou des matériaux d'aspect bois.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'être végétalisées.
- Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

## 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.3.1. Clôtures

- La hauteur des clôtures est de 1,8 m. maximum. Elles sont composées :
  - soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage de couleur gris sur rue,
  - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 60 cm doublé d'une haie végétale.
  
- Les clôtures en limite de zone A et N :
  - sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale doublée éventuellement d'un grillage ;
  - et ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune.
  
- Les clôtures en panneaux industriels et les grillages de type treillis soudés sont interdits.
- Il peut être exigé que les clôtures composites, précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée

### 2.3.2. Espaces libres

- Le coefficient de pleine terre doit constituer au minimum 35% de l'emprise foncière.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Les espaces laissés libres de constructions font l'objet, en règle générale, d'une conception paysagère utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales et non invasives. Ils sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créent des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent. L'espace compris dans la marge de recul sur rue doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- L'utilisation de techniques limitant l'imperméabilisation des sols pour les cheminements et les stationnements est à privilégier.

### 2.3.3. Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 au Code de l'urbanisme

- **Les espaces paysagers et écologiques (L151-23)**
  - Les espaces paysagers existants identifiés au document graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
  - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
  - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seules peuvent être admises les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

### 2.3.4. Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.



## 2.4. STATIONNEMENT

### 2.4.1. Stationnement des véhicules

- Les dimensions des places sont au minimum de 2,5 m x 5 m.
- Les places de stationnement doivent être directement accessibles de manière à faciliter et sécuriser les manœuvres.
- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
  - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
  - Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat : 1 place de stationnement à l'air libre par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher de construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

### 2.4.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les établissements scolaires, il est exigé 1 place pour 8 à 12 élèves.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
  
- **Accès**
  - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
  - Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.
  - Les bateaux d'accès doivent être aménagés en même temps que la construction dans un revêtement de sol qualitatif et harmonieux avec le caractère de l'espace public.
  
- **Voirie**
  - Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

### 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable**
  - Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
  
- **Eaux usées**
  - Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
  - En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
  - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## Zone UB

- **Eaux pluviales**
  - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
  - Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
  
- **Electricité – Téléphone - Internet**
  - Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
  - Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.
  
- **Collecte des déchets**
  - Les constructions doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions.