

## **ZONE UB**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond aux nouveaux quartiers en continuité de la partie centrale du centre bourg.**

**Elle comporte un secteur UBi où les activités industrielles sont autorisées,**

**Elle est en partie concernée par un secteur de risques d'inondation soumis à des dispositions particulières.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

1 – Dans les secteurs de risque d'inondation, toute construction autre que celle prévue à l'article UB2 est interdite.

2 – Dans le reste de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt commercial
- industriel sauf en UBi.

b) Les lotissements\* à usage d'activité économique.

c) Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.

d) L'ouverture de carrières\*, l'extension des carrières\* existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières\* existantes à l'échéance de leur autorisation.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions\* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules\*,
- les garages collectifs de caravanes\*.

f) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

En raison des risques géologiques potentiels, l'implantation des constructions devra être adaptée à la topographie et à la géologie du terrain. Les caractéristiques des fondations sont à déterminer en conséquence. Les mouvements de sol devront être strictement limités et un drainage des eaux pluviales doit être assuré.

1 - Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs inondables, sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- de commerce, sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction nouvelle destinée à l'habitat et que la SHON réservée à l'habitat soit au moins le double de celle réservée au commerce qui ne pourra toutefois dépasser 200 m<sup>2</sup>.

- de bureaux et de service, sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction nouvelle destinée à l'habitat et que la SHON réservée à l'habitat soit au moins le double de celle réservée à l'activité de bureau et de service,
- d'annexes\* à condition qu'elle soit accolée à la construction principale et limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre,
- de clôture ou de mur de soutènement

b) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction visée au a) et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation\* contraire au statut de la zone.

c) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

f) En Ubi, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisations, sous réserve que leur présence soit nécessaire aux activités autorisées dans le secteur.

g) L'entretien et la restauration des cabanons de vignes, des puits et calvaires repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

h) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Dans les secteurs inondables, seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé sans création de SHON, ni d'emprise au sol.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **VOIRIE :**

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les voies réservées à la desserte des lotissements\*, des ensembles d'habitation et des Z.A.C.\* ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

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

### **EAU :**

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

### **ASSAINISSEMENT :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées :**

a) Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L. 1331.10 du code de la santé publique.

c) Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

### Eaux pluviales :

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

### ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

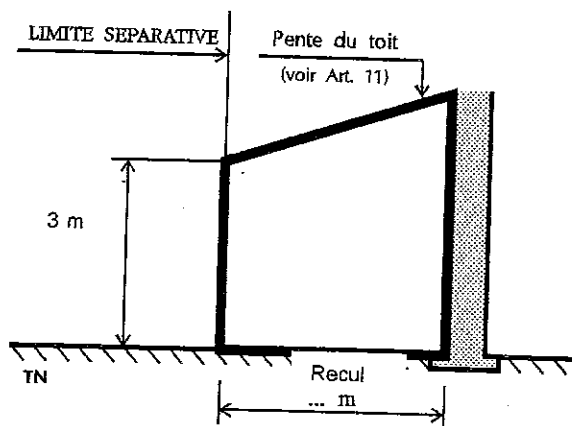
Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, des Z.A.C.\* et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.

- Lorsque le plan mentionne "Disposition rue" les dispositions de l'article UA6 doivent s'appliquer pour l'implantation des façades sur voies.

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

### a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul, la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m. sans dépasser la hauteur existante.

### b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à 10 m.

Dans le cas de parcelles dont la largeur est inférieure à 30 mètres, le recul par rapport aux grands côtés est ramené à 5 m ; il est porté à 15 m. par rapport aux petits cotés.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour le territoire des lotissements\*, des Z.A.C.\* et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la Z.A.C.\*,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cette disposition n'est pas exigée :

- aux aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,

- pour le territoire des lotissements\*, des Z.A.C.\* et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq logements,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et pour les constructions à usage d'équipement collectif\*.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'activités économiques ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

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

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 m pour les constructions à usage d'habitation et à 12 m pour les autres constructions.

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est limitée à 4 m.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne sont pas appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Sauf pour les cheminées dont la hauteur ne doit pas dépasser de plus de 50 cm le faîtage de la construction à moins que la cheminée soit accolée à une construction voisine plus élevée.

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

Se reporter au titre VI.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface hors-œuvre nette dépasse 100 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface hors-œuvre nette dépasse 250 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il est exigé :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette destinés à la restauration
- Pour les constructions à usage artisanale, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre,

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) sur une surface au moins égale à 3 fois l'emprise au sol de la construction.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- d) Dans les opérations d'aménagement et de construction comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il est fixé un coefficient d'occupation des sols de 0,15 pour les constructions à usage d'habitation.