

## **ZONE UB**

### **Caractéristiques de la zone**

La zone UB est une zone urbaine de transition entre le centre ancien et les zones pavillonnaires, de densité élevée à moyenne à caractère principal d'habitat. Les constructions y sont édifiées partiellement en ordre continu et à l'alignement des voies. Cette zone a vocation également à accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces et services. L'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir au sein de cette zone des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, de bureaux, des équipements collectifs ...

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UB 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;

#### **Article UB 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

- les piscines et les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de moins de 100 m<sup>2</sup> de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation

ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone ;

- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières,..) vis à vis de l'habitat ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UB 3 – Accès et voiries

#### 1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

#### 2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

#### 3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur

- extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

## **Article UB 4- Desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable**

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

***Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».***

### **2. Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

***Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».***

#### **b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux**

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

***Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».***

#### **c. Eaux pluviales**

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

***Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».***

### **3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution**

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

## **Article UB 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie) lorsque la construction se trouve entre des constructions existantes ou en continuité implantées à l'alignement ;
- A une distance d'au moins 6 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes.
- L'implantation des piscines non couvertes devront toutefois respecter un recul minimal de 2 mètres.

Les clôtures, portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m du bord de la voie publique ou privée.

### **2. Saillies et encorbellements**

Toutefois certains éléments de construction peuvent occuper l'emprise de la marge de recul : clôtures et rampes d'accès, perrons, débord de toit, corniches et balcons, auvents, marquises,... sont autorisés dans la limite de 2 m depuis le nu de la façade

### **3. Equipements publics et d'infrastructure**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 8 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

## **Article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

## 1. Règle générale

Compte tenu du caractère intermédiaire de la zone, les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- en ordre continu ;
- soit en recul des limites séparatives de propriété à une distance égale à la demi- hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En cas de façade comportant des baies secondaires, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3.80 mètres au faitage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres. Tout autre type de construction présentant une façade aveugle devra respecter la règle de recul suivante : la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de cette façade au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

## 2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

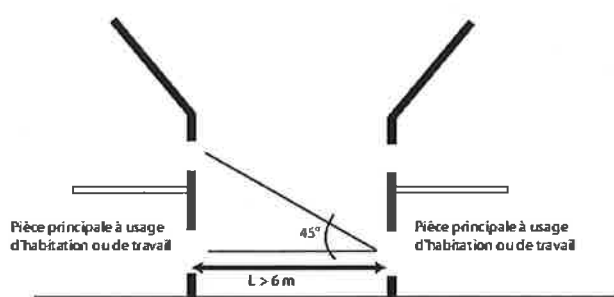
Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

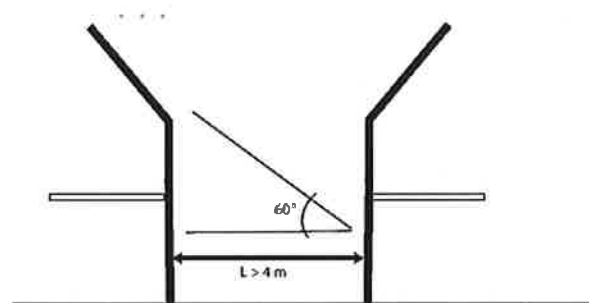
## Article UB 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- = les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de  $45^\circ$  au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- = les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de  $60^\circ$ , avec une distance minimum de 4 m.



Baie principale



Baie secondaire ou façade aveugle

Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale par rapport à l'habitation, peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

### 2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

### 3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

## Article UB 9- Emprise au sol

Non réglementé

## Article UB 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux.
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

### 1. Règle générale

- la hauteur d'une construction, dans le cas de mitoyenneté ou d'alignement, ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.
- Dans les autres cas, les constructions ne devront pas excéder plus de 9 m à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel.
- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

### 2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

### 3. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

## Article UB 11- Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI- aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC), et à urbaniser (AUah)** »

## Article UB 12- Stationnement

### 1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2. Caractéristiques dimensionnelles



Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

### 3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement  1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m <sup>2</sup>	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m <sup>2</sup>	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m <sup>2</sup> .
	Activités	1 place de stationnement par 80 m <sup>2</sup> , avec au minimum 1 place par unité.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de salle

		avec au minimum 1 place par unité.
	Etablissements scolaires	2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements scolaires, à ces places de parking s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars ainsi que les garages ou les abris pour les deux roues.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m<sup>2</sup> pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 100 m <sup>2</sup>
	Etablissements scolaires	5 places par classe

#### 4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

## 5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

## 6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

## Article UB 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

### 1. Obligation de planter et végétaliser

Une proportion au moins égale à 10 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 10 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement afin de garantir l'ombrage.

Dans le cas où la limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales. Par ailleurs, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou propageant le feu bactérien sont à éviter.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

## **2. Volet paysager**

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14- Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.5

Le COS n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (établissements scolaires et sanitaires).