

## ZONE UB

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux secteurs proches du centre ancien: le Moly, Régny, Les Meules.**

Cette zone comprend :

- un secteur UBs destiné à la création de logements locatifs aidés avec des règles de hauteur spécifiques
- un secteur UBd avec des règles d'implantation spécifiques

Les secteurs UBs et UBd font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie, des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement ».

Gestion des risques géologiques: cf article 5 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique.

Dans la zone UB, l'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 10 Février 2012 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération de Conseil Municipal en date du 10 Février 2012

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

#### Article UB 1

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

##### **Sont interdits :**

- a)** les constructions neuves à usage :
  - industriel,
  - agricole si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article 2
  
- b)** 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\*.
  
- c)** les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*
  - les garages collectifs de caravanes\*
  
- d)** l'ouverture de carrières\*

#### Article UB 2

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

##### **Sont admis sous conditions :**

- a) Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :**
  - d'entrepôt\* si ils sont liés à une activité économique\* existante ou autorisée dans la zone.
  - de commerce dans la limite de 350 m2 de surface de plancher\*, surfaces de réserve comprises

- artisanal dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, surfaces de réserve comprises
  - d'annexe (sauf piscine), dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement
- b) Les constructions à usage d'habitation** dans le secteur UBs à condition que 100% de la surface de plancher\* soit affectée à du logement social
- c) Les constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole,
- d) Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- e) Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- f) 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.

Article UB 3

### **Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

---

#### **Accès**

**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.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation de la **sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)

- les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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**

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.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UB 4

## **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

### **Eau potable**

**Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée** au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

**Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

**Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**Dans les secteurs soumis à des risques géologiques et repérés par des croix roses et des croix oranges sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, il sera mis en place un dispositif de rétention adapté à la construction (citerne, bassin) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Il est interdit toute infiltration d'eau en contexte de pente.**

Article UB 5

**Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

Article UB 6

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

## **Règle d'implantation**

### ***Règle d'implantation générale***

Les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur,  
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres dans le secteur UBd

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement, mesuré à partir du bassin.

### ***Règles particulières***

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements\*, surélévations, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif\*

Article UB 7

## **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **Règles d'implantation générale**

Les constructions peuvent s'implanter:

- soit sur une limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance minimum de la construction à la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UBd, les constructions s'implanteront soit en retrait soit en limite en compatibilité avec les orientations d'aménagement

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, mesuré à partir du bassin.

### ***Règles particulières***

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements\*, surélévations, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif\*,

Article UB 8

## **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

---

Non réglementé

Article UB 9

## **Emprise au sol**

---

Non réglementé

Article UB 10

### **Hauteur maximum des constructions**

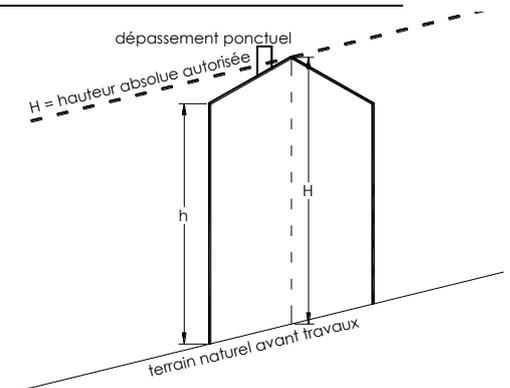
---

La hauteur\* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**La hauteur\* maximale est fixée à 10 m.**

**La hauteur\* maximale est fixée à 12 m dans le secteur UBs Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasses**

**La hauteur\* des annexes est limitée à 4m**



#### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt\*.

Article UB 11

### **Aspect extérieur des constructions**

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article UB 12

### **Stationnement des véhicules**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les

stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

***Pour les constructions à usage d'habitation :***

- ▶ **2 places par logement.**
- ▶ **1 place de stationnement pour le logement social**

***Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau :***

- ▶ **1 place de stationnement** par tranche complète **de 40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher\* réservée à cet usage, hors locaux de réserve

***Pour les constructions à usage hôtelier***

- ▶ **1 place** de stationnement par tranche complète de **30m<sup>2</sup>** de surface de plancher\* réservée à cet usage, hors locaux de réserve.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UB 13

**Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

- a)** Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
  - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
  - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,

- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b)** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c)** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.

### **Ensembles à protéger**

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article UB 14

### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.