



Zone UB

***Cette zone urbaine regroupe toutes les parcelles situées aux abords de la Route Nationale 3 dite ARISTIDE BRIAND.***

***Une diversité d'affectation est souhaitable pour éviter de conforter "l'urbanisme de Nationale". A ce titre, cette zone mixte est destinée à recevoir de l'habitat ainsi que des activités économiques et notamment des commerces services et bureaux.***

***Nota : l'icône de situation ne permet que de situer la zone par rapport à l'ensemble du territoire communal ; le règlement s'applique à la zone délimitée précisément sur les documents graphiques (pièce n 3 du dossier de P. O. S. ).***

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1.1- rappels :**

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- . Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1, R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- . Tous travaux de construction, reconstruction ou aménagement de constructions existantes doivent au préalable faire l'objet d'une autorisation en application des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- . Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation en application des articles L 443-1 et R 443-3 à R 443-5-3 et R 443-10 du code de l'Urbanisme. A ce titre, ce stationnement devra respecter les dispositions de l'Arrêté Municipal en vigueur.

## **1.2- Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

Les constructions à usage :

- 1.2.1 d'habitat,
- 1.2.2 d'équipements collectifs,
- 1.2.3 de commerces et artisanat,
- 1.2.4 de bureaux et de services,
- 1.2.5 d'hôtellerie,
- 1.2.6 de stationnement de véhicules,
- 1.2.7 d'ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des constructions et des services publics.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après un sinistre, est autorisée dans la même enveloppe de S.H.O.N. initiale et selon la même implantation.

## **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **2.1- Sont interdites :**

- 2.1 Les installations classées au sens de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation,
- 2.2 Les activités industrielles,
- 2.3 Les entrepôts,
- 2.4 L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 2.5 Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés,
- 2.6 Les dépôts à ciel ouvert de matériel et matériaux.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.  
Cet accès peut se faire soit directement, soit indirectement par une voie privée ou un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **3.1- Accès:**

L'accès doit présenter les caractéristiques minimales de desserte permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et, de protection civile.

Tout permis de construire pourra être refusé si l'accès présente un 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2- Voirie :**

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doit présenter des caractéristiques minimales de desserte permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et, de la protection civile.

Tout permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction.

Toute voie nouvelle dont la longueur est supérieure à 50 mètres et, se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité d'une aire de retournement de telle sorte que les véhicules de secours d'incendie puissent aisément faire demi-tour ; celle - ci ne pourra en aucun cas servir d'aire de stationnement.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres quand la voie à créer est inférieure à 50 mètres.

## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les pompages sont interdits ; toutefois, pour les besoins industriels, des pompages peuvent être autorisés après avis du Maire et du Service des Mines dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les pompages par les services publics ou les concessionnaires de services publics, pour la distribution d'eau potable, restent soumis aux dispositions législatives et réglementaires les concernant.

### **4.2 Assainissement :**

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte l'élévation exceptionnelle des eaux jusqu'au niveau de l'axe de la voie publique. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote devront être rendus étanches et résister à la pression correspondante.

Afin d'assurer l'entretien et le dégorgement des branchements sur les réseaux publics, chacun d'entre eux devra être équipé d'un regard en limite de propriété.

L'ensemble de la ville est en système d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès des Services Techniques Municipaux. L'acceptation de cette demande par le propriétaire ou son mandataire et la Collectivité crée la convention de déversement entre les parties.

Pour les Eaux Pluviales, le raccordement se fera après la mise en oeuvre de tout dispositif permettant d'écrêter les débits d'apports, si nécessaire, adaptable à chaque cas, conformément au schéma directeur d'assainissement approuvé.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES**

Sans objet

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

Le nu des façades de toute construction peut s'édifier soit à l'alignement soit en respectant un recul maximum de 3 mètres.

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

### **7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions ne comportant que des murs aveugles peuvent s'implanter en limites séparatives (joignant l'alignement ou fonds de parcelles) dans une bande de 20 mètres de profondeur, tracée perpendiculairement à la voie à compter de l'alignement.

Au delà de la bande citée ci-dessus, les constructions liées à l'habitation peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que leur hauteur soit limitée à 3 mètres hors tout.

### **7.2 Le retrait par rapport aux limites séparatives en cas de murs aveugles :**

Au delà de la bande des 20 mètres citée à l'article 7.1 et à l'exception du 2<sup>ième</sup> alinéa du même article, les constructions ne comportant que des murs aveugles doivent respecter un retrait dont la distance est supérieure ou égale à :

- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit divisée par 2, avec un minimum de 3 mètres à compter de tout point des façades.

### **7.3 Le retrait par rapport aux limites séparatives en cas de murs non aveugles :**

- distance du retrait supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

*Tous ces prospects seront établis à partir du niveau naturel du sol avant remaniement.  
La distance du retrait doit être respectée à compter de tout point des façades.*

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1 La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non sur une même unité foncière est autorisée.

8.2 Les constructions non contiguës ne présentant que des murs aveugles doivent respecter une distance entre tout point des façades des bâtiments supérieure ou égale à :  
- 2 mètres 50 minimum.

8.3 Les constructions non contiguës présentant des murs non aveugles doivent respecter une distance supérieure ou égale à :

- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.
- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit divisée par 2 avec un minimum de 5 mètres pour les équipements collectifs.

8.4 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les installations techniques visées à l'article 1.2.7.

*Tous ces prospects seront établis à partir du niveau naturel du sol avant remaniement.  
La distance du retrait doit être respectée à compter de tout point des façades.*

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

L'emprise au sol représente la surface que les bâtiments occupent au contact du sol.

Elle est déterminée à partir de la S.H.O.B. du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Définition de la hauteur :**

La hauteur de la construction est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant remaniement et le faîtage.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée au point médian de chaque volume de construction.

## **10.2 Règle générale :**

La hauteur maximale autorisée des constructions est de :

- 15 mètres mesurés au faîtage (5 niveaux) dans la bande des 20 m,
- 12 mètres mesurés au faîtage (4 niveaux) au delà de la bande des 20 m.

## **10.3 Modalités de calcul :**

Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, motif architectural particulier et antennes.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'infrastructures publiques de transmission et réception hertziennes ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLÔTURES**

### **11.1 Aspect extérieur des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages ou des sites.

L'implantation de plus de 2 portes individuelles ou de plus d'1 porte double de boxe destiné au stationnement, en façade sur voie, est interdite.

Chaque façade située à l'alignement ou en retrait par rapport à la Route Nationale 3 (Avenue Aristide BRIAND) ne pourra présenter une longueur de plus de 30 mètres.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.  
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, est strictement interdit aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Les façades de toute construction situées à l'alignement ou en recul par rapport à la Route Nationale 3 ne peuvent présenter de bardage métallique.

Les toitures terrasses sont interdites.  
Toutes les toitures doivent présenter deux pentes, au moins.  
Les toitures en tôle, fibrociment ou en bac acier sont interdites.

Les antennes paraboliques doivent être placées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les couleurs vives d'enduits sont interdites.

Les matériaux et les couleurs des pré-enseignes et enseignes seront systématiquement étudiés au moment de l'instruction du dossier de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Elles devront s'harmoniser avec l'ensemble de la construction. Les enseignes ne pourront être situées au dessus de l'égout des toits.

## **11.2 Clôtures**

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du niveau du terrain naturel avant remaniement.

### **11.2.1 Clôtures le long de la Route Nationale 3 (Avenue Aristide BRIAND) pour les constructions à usage autre que l'habitation :**

Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un muret d'une hauteur de 0,40 mètre. L'espace libre devra être traité de façon à former la continuité de l'espace public (traitement minéral ou végétal).

### **11.2.2 Clôtures sur voie pour les constructions à usage d'habitation :**

Les clôtures sur rue doivent être constituées par :

- soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,10 mètre surmonté de barreaudages et doublé de haies vives (la hauteur totale ne pourra excéder 2,10 mètres).
- soit par un muret d'une hauteur de 0,40 mètre.

### **11.2.3 Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures installées en limites séparatives doivent respecter une hauteur de 2,10 m maximum. Elles doivent être constituées soit par un mur maçonné, soit par une grille ou un grillage.

### **11.2.4 Dispositions particulières :**

Au cas où la sécurité l'exigerait, la hauteur des clôtures pour les équipements collectifs visés à l'article 1.2.2. et les installations techniques visées à l'article 1.2.7 pourra être portée à 2m60.

### **11.2.5 Portails et portillons**

La hauteur des portails et portillons devra respecter une hauteur maximale de 3 mètres.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Chaque opération doit satisfaire à ses propres besoins sur sa parcelle. Tout stationnement sur la voie publique est strictement interdit.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et un pourcentage de 50 % devra être couvert (soit aménagé en sous-sol, soit intégré ou accolé à la construction).

### **12.1 Dimensions des places**

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 m, une longueur de 5 mètres.

### **12.2 Les normes de stationnement**

#### **Nombre de places selon l'affectation de la construction :**

##### **- pour les constructions à usage d'habitation :**

1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et 1 place de stationnement visiteur par 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

##### **- pour les commerces, services et bureaux :**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

##### **- Bâtiments recevant du public (pour les affectations non mentionnées à l'alinéa ci-dessus):**

1 place pour 10 personnes déclarées au service de sécurité contre l'incendie dans le cadre des notices de sécurité insérées dans les dossiers de permis de construire.

##### **- Equipements scolaires et établissements de santé :**

il n'est pas fixé de norme. Les places de stationnement seront en rapport avec la localisation, le fonctionnement et les besoins des constructions.

##### **- Stationnement deux roues :**

Il est exigé 2 m<sup>2</sup> pour le stationnement des deux roues par 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les équipements collectifs.

A ce titre, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

**Les dispositions de cet article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles soumises au régime des permis de construire.**

### **12.3 Réalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain où est projetée la construction.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations du présent article sur le terrain de la construction projetée, le pétitionnaire, au prorata des places manquantes, peut :

- réaliser les places de stationnement sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 m de la construction projetée,
- être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans au moins) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### **12.4 Modalités de calcul :**

Le nombre total des places de stationnement demandées sera arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, services, artisanat), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

Toutefois, en cas de changement de destination de locaux existants qui seront transformés en habitation, la norme appliquée sera de 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 Espaces libres :**

L'espace libre (superficie de la parcelle - emprise au sol du bâti - aires de stationnement) doit être planté à raison d' :

- 1 arbre de basse tige (moins de 2 mètres) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- 1 arbre de haute tige (plus de 2 mètres) par 80 m<sup>2</sup> de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

Dans le cas de constructions correspondant à des établissements d'enseignement, les cours de récréation plantés et les aires de jeux seront prises en compte pour 50 % de leur surface d'espace vert planté. Le pourcentage d'espaces verts devra néanmoins s'élever à 20 %.

#### **13.2 Obligation de planter :**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements. Ces aires de stationnement plantées ne sont pas prises en compte dans le pourcentage prescrit au paragraphe 13.1.

### **13.3 Dispositions particulières :**

Le dallage paysager, type evergreen, n'est pas comptabilisé dans la surface plantée exigée.

Le nombre d'arbres demandé sera arrondi à l'entier supérieur s'il dépasse 0,50.

Les espaces verts devront être situés prioritairement en fond de parcelles pour les nouvelles constructions.

Le stationnement est interdit dans la marge de recul (article 6) quand elle existe.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. n'est pas réglementé mais les gabarits des constructions sont limités par les articles 7, 8 et, 10 du règlement.

### **ARTICLE UB 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet