

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

*Cette zone se caractérise par la mixité des fonctions habitat et activités.*

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UB 1 - Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits**

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

- 1- Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts d'une SHON > à 500 m2.
- 2- Les installations classées pour la protection de l'environnement:
  - soumises à autorisation
  - soumises à déclaration incompatibles avec l'intérêt général, et pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.
- 3- Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du Code de l'urbanisme :
  - les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
  - le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m et d'une surface de plus de 100 m2.
- 4- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

#### **Article UB 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- 1- Les parcs ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 3- Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.
- 4- L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités interdites à l'article 1, mais existant antérieurement à la date du 01/01/79 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

Conformément au décret n° 2011-2054 du 29/12/2011, la notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher depuis le 01/03/2012.

- 5- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement...)
- 6- Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux établissements de soin et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23/02/1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (Cf. annexe II).

## **Section II - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

#### **1- Accès**

- 1-1 Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
- 1-2- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- 1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.
- 1-4- Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement au 01/01/1979.

#### **2- Voirie**

- 2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m.  
Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 5 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.
- 2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

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

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2- Assainissement**

##### **2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

## 2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en oeuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport, les services concernés peuvent fournir à cet effet un ensemble de solutions adaptées à chaque cas.

### **Article UB 5- Caractéristiques des unités foncières**

- 1- Pour qu'une unité foncière soit constructible :
  - 1/1 - Sa superficie doit être au moins égale à **250 m<sup>2</sup>**.
  - 1/2 - Elle doit, en dehors des marges de recul et d'isolement, avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle d'une largeur au moins égale à 6 m et d'une longueur au moins égale à 8 m.
- 2- Une unité foncière existant antérieurement à la date du 01/01/1979 est constructible.
- 3- Constructions existantes : les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains existants supportant des constructions édifiées antérieurement à la date du 01/01/1979.

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

- 1- Le nu des façades de toute construction doit être édifié au moins à 4 m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.  
Toutefois sur les unités foncières de moins de 20 m de profondeur, le recul par rapport à l'alignement pourra être rapporté à 2 m.
- 2- En l'absence d'indications particulières figurant au plan, les propriétés situées à l'angle de 2 voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.
- 3- Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- 4- Le long des autoroutes et voies rapides, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite des marges désignées sur les documents graphiques par le sigle ZNA.
- 5- La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc) édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires sont assimilées aux saillies édifiées en surplomb des voies publiques. Elles sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.
- 7- Constructions existantes : sont autorisées l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :
  - a. la construction ait été édifiée antérieurement au 01/01/1979
  - b. l'alignement soit respecté, ou, lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, la marge de reculement qui s'y substitue.
  - c. les extensions éventuelles respectent une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante.

- 8- L'article 6 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

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

- 1- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 25 m à compter de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques.

Toutefois l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

- 2- Dans les cas visés ci-après, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 m :
- à l'intérieur des 25 m définis ci-dessus, lorsque les constructions ou parties de constructions ne s'implantent pas sur les limites séparatives,
  - au delà des 25 m.

- 3- En cas de murs aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 m.

- 4- Les prospectifs correspondant aux murs aveugles peuvent s'appliquer vis à vis de baies dont la hauteur d'allège se situe à 1,90 m au moins, au-dessus du plancher fini, et de portes d'accès donnant sur un dégagement, situé en rez-de-chaussée.

Aucun prospectif ne sera exigé dans le cas de baies autres que celles citées ci-dessus, qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situé à une distance au moins égale à 8 m mesurée horizontalement. Ce mur écran devra être intégré à la construction et ne pas être assimilable à un élément de clôture.

- 5- Les constructions basses ou parties basses de construction peuvent être édifiées en limite de propriété au-delà des 25 m définis au paragraphe 1 à condition que leur hauteur soit limitée à 4 m dans une bande de 2,50 m calculée à partir de la limite séparative.
- 6- Au-delà des 25 m définis au paragraphe 1 l'adossement à des constructions en bon état ayant été édifiées en limites séparatives, sur des parcelles limitrophes est autorisé. Il doit être réalisé pour une hauteur au plus égale à celle de ces constructions, sans dépasser toutefois 7 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage. Il doit en outre être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière que toute partie construite à édifier en limites séparatives au-dessus de 3 m de hauteur, leur soit adossée (voir schéma en annexe).
- 7- Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées avant le 01/01/1979 et qui ne respecteraient pas les règles du présent article ou ne respecteraient plus l'opération à condition que :
- l'extension ne présente que des murs aveugles vis-à-vis des limites séparatives
  - l'extension observe un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui existant.

- 8- L'article 7 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

**Article UB 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)**

- 1- Les constructions doivent être implantées de manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait

vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (voir schéma en annexe) et qui serait située à une distance de moins de 6 m.

Cette distance sera de 4 m au minimum dans le cas:

- d'un même logement
  - d'un vis-à-vis avec un mur aveugle
  - d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie...).
- 2- Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

### **Article UB 9 - Emprise au sol**

Les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles de l'Article 13.

### **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

- 1- La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 7 et 8).
- 2- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.  
La hauteur au faîtage des bâtiments comportant des toitures en pente peut atteindre 11 m à condition que la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 7 m.
- 3- La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation.
- 4- Constructions existantes : sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que les extensions envisagées les respectent et que la construction ait été achevée antérieurement à la date du 01/01/79.
- 5- L'article 10 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

### **Article UB 11 - Clôtures**

- 1- La hauteur des clôtures sur rue et des clôtures établies sur les limites séparatives est limitée à 2,20 m.
- 2- Dans les cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines seront prescrites, ou une hauteur supérieure autorisée.

## Article UB 12 - Stationnement des véhicules

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut:

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2- Les normes de stationnement sont ainsi définies :

### 2-1 Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SHON avec minimum 1,5 place par logement,
- 2 places de stationnement par logement isolé, sur unités foncières égales ou supérieures à 300 m<sup>2</sup>, une place dans les autres cas.

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles aient été édifiées avant le 01/07/1978 sur une unité foncière existante à la même date, que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la SHON de plus de 50% et ne se traduisent pas par la création de logements supplémentaires.

### 2-2 Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

### 2-3 Restaurants

En plus des places nécessaires pour le personnel, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.

Dans le cas de restaurant lié à un hôtel, le paragraphe ci-dessus ne s'applique pas.

### 2-4 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une SHON < 2 000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par boutique de moins de 40 m<sup>2</sup> SHON.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une SHON > 2 000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modification des commerces existants d'une SHON<sup>1</sup> < 2 000 m<sup>2</sup> et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20%.

### 2-5 Bureaux

Une superficie égale à 40% de la SHON doit être affectée au stationnement.

---

Conformément au décret n° 2011-2054 du 29/12/2011, la notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher depuis le 01/03/2012.

## 2-6 Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

## 3- Les normes ci-après sont données à titre indicatif:

### 3-1 Foyers

Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres.

Foyers pour personnes âgées: 1 place de stationnement pour 6 logements.

### 3-2 Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits

### 3-3 Etablissements scolaires :

Du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe

Du 2<sup>nd</sup> degré: 1,5 places de stationnement par classe.

Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

### 3-4 Salles de spectacles, stades, etc : 1 place pour 10 spectateurs.

4- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **Article UB 13 - Espaces libres et plantations**

1- Sur les unités foncières d'une superficie > 1 000 m<sup>2</sup>, les plantations existantes doivent obligatoirement être maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

2- 15% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés, 30% si l'unité foncière ne comporte que des logements. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est < 100 m<sup>2</sup>.

- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 emplacements, soit pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

3- Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée avant le 01/01/1979 sur une unité foncière existant à la même date.

## Section III - Possibilités d'occupation du sol

### Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- 1- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de la zone est au maximum égal à 1,20 et 3,6m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terrain.
- 2- Toutefois le COS est limité pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux à 0,75.
- 3- Dans le cas où des constructions affectées à des utilisations différentes sont édifiées sur une même unité foncière, le cumul des COS particuliers à chaque utilisation ne pourra excéder le COS maximum de la zone ou du secteur.
- 4- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments à usage d'équipements collectifs ni aux équipements d'infrastructure, ni aux installations techniques visées à l'article 2.

### Article UB 15 - Dépassement du COS

- 1- Conformément aux dispositions des articles L 123.1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS fixé à l'article 14 est autorisé. Le dépassement est assujéti, soit au versement de la participation pour surdensité, soit à la réduction équivalente des possibilités de construction sur d'autres parcelles situées dans la même zone ou dans le même secteur, dans les conditions fixées à l'article R 332.13 du Code de l'Urbanisme.

Le COS total ne pourra excéder toutefois plus de 20% les possibilités maximales fixées à l'article 14 ci-dessus.

- 2- Conformément aux dispositions des articles L 123.1 - 5° et R 123.18 - 4° du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est également autorisé pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, (si celle-ci était supérieure au COS fixé à l'article 14), mais à condition que les constructions nouvelles ou parties de constructions nouvelles respectent les articles 1 à 13 du présent chapitre, les articles 6, 7, 8 et 10 uniquement dans le cas de reconstruction consécutive à un sinistre.

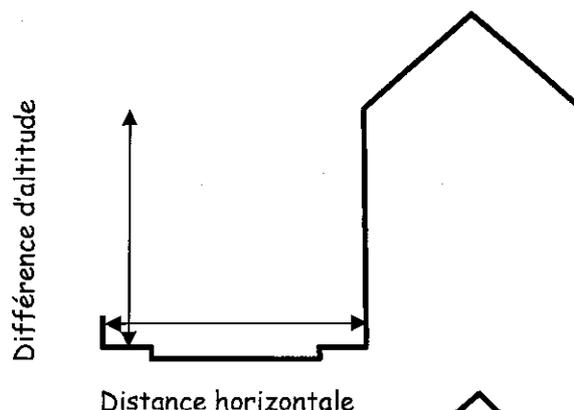
Dans ce dernier cas, la participation n'est pas due (article L 332.1 du Code de l'Urbanisme).

Dans ce dernier cas, la participation n'est pas due (Article L 332.1 du Code de l'urbanisme).

## ANNEXE

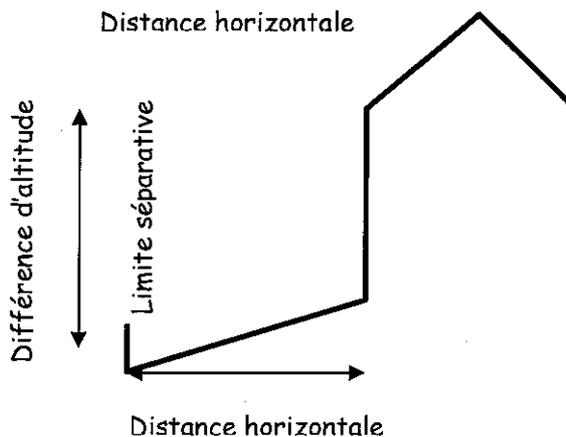
### Article 6-6 :

La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points



### Article 7-2 :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans toutefois pouvoir être inférieur à 8 m.

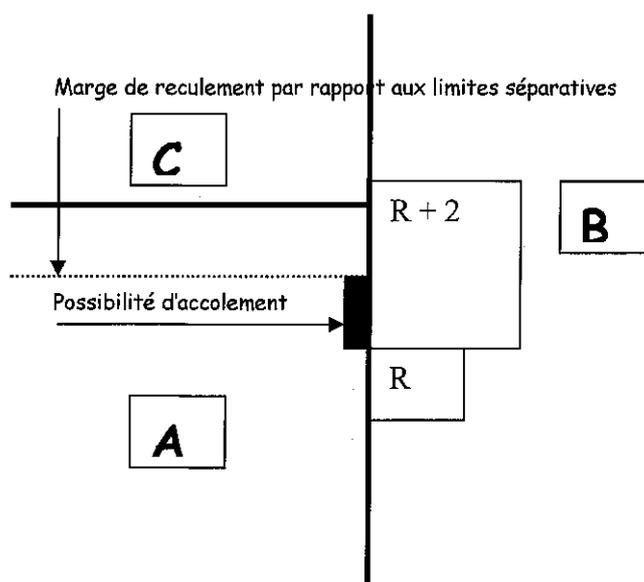


### Article 7/6 :

L'adossement doit être effectué au même aplomb que ces constructions et de manière que toute partie construite...leur soit adossée.

Sur la parcelle A, on ne peut s'accoler à la construction existante en B, qu'en respectant le recul par rapport à la limite A-C.

En outre, on ne peut accoler sur la partie du bâtiment B ne comportant qu'un RDC, qu'une partie de construction de même hauteur.



### Article 8 :

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 m.

