

**Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****Caractère et vocation de la zone**

La zone **UB** est constituée par le tissu bâti ancien à la périphérie du noyau central dense et historique.

L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies.

C'est une zone à vocation principale d'habitation. Elle peut comporter aussi des équipements, des commerces, des services et des activités compatibles avec la présence des habitations.

La zone **UB** est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipements ni de dessertes supplémentaires.

Dans cette zone, est inclus deux secteurs particuliers :

- Le secteur UBa : correspondant au faubourg de Saint-Georges, dans lequel la hauteur des constructions est plus faible.
- Le secteur UBi : correspondant au risque d'inondation en cas de rupture des digues des bassins de la sucrerie.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1- 1. Dans la zone UB et dans le secteur UBa**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles énumérées à l'article **2-3**.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillement et exhaussement des sols autres que ceux énumérés à l'article **2-3**.
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole, sauf dans le secteur UBb, où ils sont autorisés.
- Les opérations de lotissement.

**1- 2. Dans le secteur UBi**

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment à l'article UB 1-1 sont interdites ainsi que :

- Les parcs de stationnement souterrains.
- Les caves et les sous-sols enterrés.

---

**ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, excepté dans les cas visés aux articles L 130.1 et R 130.1 du code de l'urbanisme.

**2-2. Dans la zone UB, le secteur UBa et le secteur UBi**

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 et à l'article 12 suivants pour :

- Les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers
- L'agrandissement ou la transformation des établissements ou dépôts, dont la création serait interdite, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

---

**SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 3 - Dans la zone UB et dans tous les secteurs : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

**Accès :**

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 fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code

Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Voirie :**

Les voies privées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m de large lorsqu'elles desservent au moins 5 logements ou 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente)

### **ARTICLE UB 4 - Dans la zone UB et dans tous les secteurs : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

#### **4-1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **4-2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire)

##### **4-2.1. Eaux usées**

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

##### **4-2.2. Eaux pluviales**

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle et, notamment, pour les ensembles d'habitations et les immeubles qui doivent être desservis par un réseau évacuant directement et

sans aucune stagnation les eaux pluviales ; ce branchement doit être exécuté en conformité avec les dispositions du Règlement Départemental d'Hygiène.

#### 4-2.3. Eaux industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

#### 4-2.4. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

### **ARTICLE UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 - Dans la zone UB et dans tous les secteurs : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- 2) Une implantation avec un retrait sur l'alignement peut être autorisée sous réserve du respect des deux conditions suivantes :

- Lorsqu'il existe, sur une parcelle contiguë à l'une des limites latérales, une construction déjà implantée en retrait par rapport à l'alignement, il doit être assuré une implantation avec un retrait similaire à celui de la construction voisine (avec possibilité de redan ne dépassant pas 3 mètres par rapport à la façade sur rue de cette construction )

- Une continuité visuelle reliant les deux limites latérales du terrain, sur une hauteur minimale de 1.80 mètres doit être maintenue à l'alignement de la voie. Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe,
- portail,
- clôture.

Toutefois, cette continuité visuelle à l'alignement peut ne pas être exigée si la construction à édifier est implantée en continuité de volumes (avec possibilité de redan ne dépassant pas 1 mètre) avec une construction existante déjà située en retrait sur l'alignement de la voie et si le retrait de la nouvelle construction n'excède pas 3 mètres par rapport à l'alignement.

#### 3) Dispositions générales :

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de deux rues)

- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées :
  - Soit à l'alignement
  - Soit avec un retrait d'un mètre minimum

**ARTICLE UB 7 - Dans la zone UB et dans tous les secteurs : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives ; l'implantation des constructions en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, est vivement recommandée.

Si les constructions implantées à l'alignement ne joignent pas l'une ou les deux limites séparatives latérales, une continuité visuelle sur rue doit être maintenue dans les conditions définies à l'article UB 6 précédent.

- 2) Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelles) doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant soit la création d'une véranda, soit une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC, salle de bains), la distance minimum à respecter est fixée à 2 mètres.

- 3) L'implantation de constructions en limite séparative est interdite au-delà d'une bande de 35 mètres, comptés à partir de la façade sur rue du terrain, si la construction excède 3.50 mètres de hauteur au droit de cette limite.

Une telle implantation peut toutefois être autorisée dans l'un des cas suivants :

- si le bâtiment s'adosse à une construction en bon état et de même volume, existante sur le terrain voisin,
- s'il y a édification simultanée de deux constructions de volume identique,
- s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant déjà implanté en limite séparative.

**ARTICLE UB 8 - Dans la zone UB et dans tous les secteurs : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation entre les constructions.

**ARTICLE UB 9 - Dans la zone UB et dans tous les secteurs : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 10 - La hauteur maximale des constructions**

- 1) Dans la zone UB et dans tous les secteurs : Dispositions générales :  
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie, au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

2) Dans la zone UB et dans tous les secteurs : Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

De plus, les constructions à usage d'habitations ne doivent pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur 1 seul niveau.

3) Dans le secteur UBa : Dispositions particulières applicables :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

De plus, les constructions à usage d'habitations ne doivent pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur 1 seul niveau.

**ARTICLE UB 11 - Dans la zone UB et dans tous les secteurs : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11-1. Volumes et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

**11-2. Toitures**

Non réglementé.

**11-3. Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

**11-3.1. Matériaux des façades**

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brisque creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics, et les annexes non situées en façade sur rue.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

#### 11-3.2. Ouvertures en façades

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

#### 11-4. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur minimale de 1.80 m afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur plein,
- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie dense renforçant la continuité visuelle sur rue.

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.

#### 11-5. Réseaux

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques, dans les groupes d'habitations, doivent être réalisés en souterrain.

Une antenne collective de télévision ou de radio, doit être substituée, dans toute la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux immeubles ou groupes d'habitations.

#### **ARTICLE UB 12 - Dans la zone UB et dans tous les secteurs : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sauf si la largeur sur rue de la parcelle ne le permet pas.

#### **ARTICLE UB 13 - Dans la zone UB et dans tous les secteurs : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 1) Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.  
Les aires de stationnement doivent être plantées.  
L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.
- 3) Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage ou de dépôt autorisés, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.
- 4) Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan de zonage sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L130.1, L130.5, et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

---

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UB 14 - Dans la zone UB et dans tous les secteurs : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

