

CHAPITRE II

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat dense (essentiellement collectif). Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.

Cette zone comprend cinq secteurs :

UBa – UBb – UBc – UBd et UBe.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1 – Les lotissements industriels

2 – Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UB2.

3 – Les dépôts de véhicules tels que prévus au § b de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les garages collectifs de caravanes.

5 – Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

6 – L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

7 – L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

8 – L'ouverture et l'exploitation de carrière.

9 – L'ouverture des terrains destinés au stationnement des bateaux ou à leur hivernage.

10 – Toute occupation du sol dans une bande de 4 mètres de part et d'autre des bords du canal d'Elne.

ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1 – La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

2 – Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

a) pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) 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.

b) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

c) la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la sécurité et de la fluidité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2 – VOIRIE

a) les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires industrielles doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3 – EAUX PLUVIALES

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement, soit en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance minimum de 5 mètres.

2 – Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3 – Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Les annexes telles que barbecues, abri à bois, abri de jardin, piscine etc... sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

2 – Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3 – Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

4 – Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

5 – Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur, de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.

6 – Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion peuvent être édifiées différemment.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1 – Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L \geq H + H'/2$).

2 – Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR RELATIVE

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

3 – HAUTEUR ABSOLUE

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout :

- dans le secteur UBa : 26 m
- dans le secteur UBb : 16 m
- dans le secteur UBc : 14.50 m
- dans le secteur UBd : 12 m
- dans le secteur UBe : 12.50 m

4 – DANS LE CAS DE « DENTS CREUSES »

La hauteur admise devra tenir compte de celle de la construction la plus haute dans le même tronçon de voie (tronçon considéré sur ses deux côtés, délimité par des voies sécantes). Cette même règle s'applique à toute surélévation.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – PRINCIPES GENERAUX

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

2 – SOLUTIONS DE BASES

a) **Matériaux apparents en façades**

Nature : enduit

Couleurs : voir palette de couleurs déposée en Mairie

b) **Menuiserie**

Forme : verticale

Nature : bois

Couleurs : en harmonie avec l'enduit des façades

c) **Toitures**

Forme : pente de 25 % à 33 %

Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées

Couleur : rouge

Les toitures, terrasses totales ou partielles pourront être admises sous réserve de s'intégrer dans l'environnement immédiat.

d) **Clôtures**

Mur bahut

Forme : 1.30 m de hauteur maxi côté voie. Elle peut être portée à 1.60 m pour assurer la sécurité des bâtiments publics.
1.80 m sur les autres limites.

Couleur : en harmonie avec l'enduit des façades.

En zone inondable B, les clôtures ne devront comporter qu'une murette de 0.20 m de hauteur maxi. Les parties ajourées ne pourront avoir une surface inférieure aux 2/3 de la surface de la clôture.

3 – PROPOSITIONS ORIGINALES

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de bases sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

(1) Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition : CAUE, Service Départemental de l'Architecture...

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après.

- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 m, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après,

- soit, à obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour les places de stationnement requises en application du paragraphe 2 ci-après,

- soit, à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles L. 421 – 3 et R. 332-17 à R. 332-33 du Code de l'Urbanisme.

- soit, à verser la participation pour non-réalisation des aires de stationnement, (participation pour non-réalisation du nombre de places nécessaires), lorsqu'il sera fait application des art. L. 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) et R. 332 (alinéas 17 à 24) du Code de l'Urbanisme.

2 – IL DOIT ETRE AMENAGE :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante s'applique.

e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

f) Pour les maisons de retraite, les résidences pour personnes âgées, les maisons de repos et de convalescence : 25 places de stationnement ou de garage pour 50 résidents.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

2 – Les espaces boisés, classés ainsi que les espaces à boiser figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles 3 à 13. Sauf dans le secteur UBc où le COS est fixé à 0.60.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

