

---

## **Dispositions applicables à la zone UB**

La zone urbaine de forte densité, notée **UB**, correspond aux espaces de forte densité en périphérie immédiate des cœurs de ville et cœurs de bourg des polarités. Elle correspond aussi aux centres-bourgs denses des polarités secondaires du territoire. La zone UB se caractérise par sa densité importante et sa mixité fonctionnelle.

**Les dispositions du présent règlement de zone sont indissociables des dispositions générales (Titre 1), des dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique (Titre 2) et aux dispositions applicables à l'ensemble du territoire (Titre 3) du présent règlement écrit.**

**En cas de dispositions réglementaires différentes entre les différents titres du présent règlement, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.**

## Section I – Affectations des sols et destinations

### Article UB1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### UB1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

	UB
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>Habitation</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
Cinéma	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salles d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■

■ Autorisée ■ Autorisée sous conditions (article UA1.2) ■ Interdite

---

## **UB1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

---

Le changement de destination d'une construction existante est interdit si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

Les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées sous réserve de :

- ne pas être soumises à des dispositions législatives ou réglementaires imposant des conditions de distance vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers ;
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).

### **ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL ET RESTAURATION**

Les constructions relevant de ces sous-destinations sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).

## **Article UB2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

■ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UB3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### UB3.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

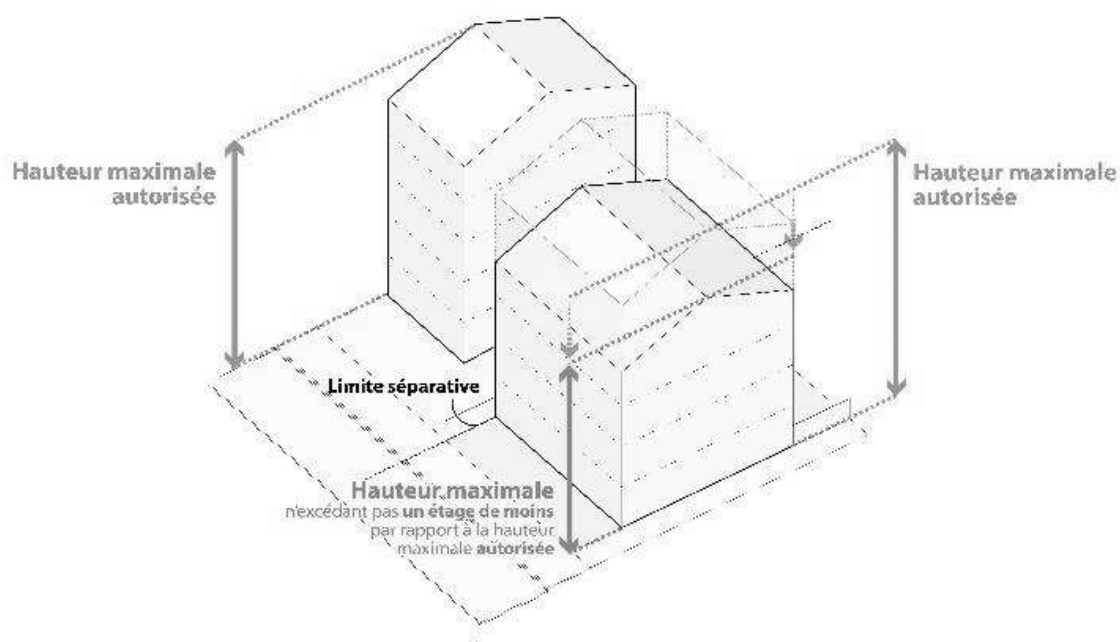
- 70 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières de 200 à 500 m<sup>2</sup> ;
- 50 % pour les unités foncières de plus de 500 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

#### UB3.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Nonobstant les dispositions réglementées sur le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle**, en cas d'implantation d'une construction en limite(s) séparative(s), sa hauteur maximale ne devra pas excéder un étage droit de moins par rapport à la hauteur maximale autorisée sur le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle si celle-ci dépasse le volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles).

Cette disposition ne s'applique pas si la nouvelle construction est implantée dans le profil d'une construction existante implantée en mitoyenneté. Dans ce cas, la hauteur maximale de la nouvelle construction ne devra pas être supérieure à celle de la construction existante à laquelle elle s'accôle.



---

### **UB3.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

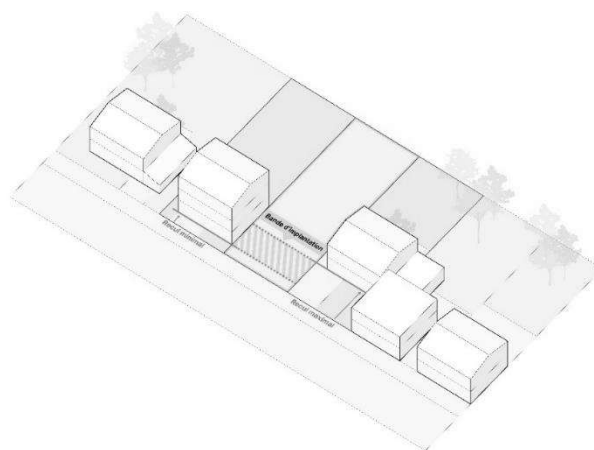
---

Toute nouvelle construction et installation doit respecter les principes d'implantation figurant au règlement graphique (Plan 3 – Plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle) et les dispositions applicables à l'ensemble du territoire (Titre 3).

À défaut de disposition figurant au règlement graphique, toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit en ordre continu ou discontinu à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée si la façade sur rue de la nouvelle construction se situe dans une bande d'implantation définie par le recul minimal et le recul maximal des façades sur rue observées sur les constructions des parcelles limitrophes.



### **UB3.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s).

### **UB3.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE**

---

*Non réglementé.*

## **Article UB4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UB4.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

▮ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

### **UB4.2 – FAÇADES**

---

▮ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

### **UB4.3 – TOITURES**

---

La pente des toitures des constructions principales comportant au moins deux pans ne doit pas excéder 60°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures à la Mansart, dont la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70°.

### UB4.4 – CLÔTURES

---

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre en limite d'emprise publique. Hors dispositif à claire-voie, la partie pleine des clôtures ne doit pas excéder 60 centimètres ;
- 2 mètres en limite séparative.

En alternative ou en complément d'une clôture minérale et/ou métallique, la hauteur de la haie est fixée à 2 mètres si elle est plantée à moins de 2 mètres d'une limite d'emprise publique ou séparative. La haie ne peut être plantée à moins de 0,5 mètre d'une limite d'emprise publique ou séparative.

La clôture doit prévoir au moins un dispositif permettant le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (brique et/ou silex) ou en matériaux présentant un aspect similaire ;
- aux murs qualitatifs faisant référence aux clôtures traditionnelles, composés d'un mur plein, limité à 0,60 mètre, et surmonté d'une clôture métallique doublée en tout ou partie d'un festonnage plein ;
- à la reconstruction à l'identique ou au prolongement des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels, qui ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture d'origine ;
- aux porches, qui sont soumis aux dispositions de hauteur des constructions réglementées par l'article UB3.2, sous réserve de s'harmoniser avec les clôtures et les constructions environnantes ;
- à la création ou au prolongement de talus plantés de type talus cauchois ou de plantation d'alignements d'arbres de haut jet ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement justifiés et liés à une activité ou au fonctionnement d'un équipement.

### UB4.5 – AUTRES ÉLÉMENTS DES CONSTRUCTIONS

---

■ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

### UB4.6 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

---

■ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

## Article UB5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface d'espace libre de pleine terre doit représenter au moins :

- 15 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières de 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>
- 25 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières de plus de 500 m<sup>2</sup>

Elle n'est pas réglementée pour les unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

---

Le coefficient de végétalisation est fixé à :

- 0,2 pour les unités foncières de 200 à 500 m<sup>2</sup>,
- 0,4 pour les unités foncières de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas réglementé pour les unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

### **Article UB6 – Stationnement**

▮ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan du stationnement.

## **Section III – Équipement et réseaux**

### **Article UB7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

▮ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

### **Article UB8 – Desserte par les réseaux**

▮ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.