

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces d'extension immédiate du centre ville, où les constructions sont édifiées parfois en ordre continu, parfois en ordre discontinu.

Toute démolition, de quelque construction que ce soit, est soumise à permis de démolir.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites **les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB2, et notamment** les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat telles que :

- 1.1 Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.2 L'ouverture de carrière ou de gravière.
- 1.3 Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.4 Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5 L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions à usage d'habitation, et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat c'est à dire que :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans les conditions de l'article 5 du Titre 1.

Les projets situés à l'intérieur d'un périmètre de protection immédiate ou rapprochée (zone sensible ou complémentaire) figurant aux documents graphiques du règlement et définis en application de l'arrêté

préfectoral relatif à la protection des eaux autour des puits de captage de la Vérie, sont soumis au respect des dispositions dudit arrêté, annexé au présent règlement.

Au sein des secteurs identifiés sur le document graphique numéroté 5.5 (secteurs de mixité sociale) en tant que secteurs de mixité sociale de type C :

- > toute opération supérieure à 10 logements (collectifs ou individuels) et/ou créant une surface de plancher supérieure à 600 m² à vocation d'habitat comportera au minimum 20% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir
- > toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) et/ou créant une surface de plancher supérieure à 1200 m² à vocation d'habitat comportera au minimum 25% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir

Au sein des secteurs identifiés sur le document graphique numéroté 5.5 (secteurs de mixité sociale) en tant que secteurs de mixité sociale de type D (mixité renforcée) :

- > toute opération supérieure à 10 logements (collectifs ou individuels) et/ou créant une surface de plancher supérieure à 600 m² à vocation d'habitat comportera au minimum 30% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.

Au sein du « Secteur en attente d'un projet » localisé en zone UB, seuls sont admis les changements de destinations (en lien avec les destinations admises en zone UB) et les extensions limitées des bâtiments existants à hauteur de 30 % de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation de la modification numéro 10 du PLU. Cette règle est appliquée pour 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification numéro 10 du PLU.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant sur fonds voisin, autorisé par une attestation du propriétaire du fonds sur lequel est établi le passage.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès et les voies créés à cet effet doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Une largeur d'emprise de 3,00 mètres est imposée. Une largeur plus importante peut être imposée à partir d'une desserte de 2 logements.

Les emprises, formes et caractéristiques techniques des voies créées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies créées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement,...). En cas de voie en impasse de faible

longueur, la réalisation d'une palette de retournement peut ne pas être imposée. Dans ce cas, l'aménagement en entrée d'impasse de zones de collecte des conteneurs ménagers sera exigé.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements d'opérations groupées.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions peuvent être édifiées soit en totalité ou en partie à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul minimal de 3,00 mètres par rapport à l'alignement, dans le respect du tissu existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, à condition de s'harmoniser avec celle-ci,
- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot.
- pour adaptation au tissu existant.

6.3. Voies piétonnes et espaces publics ou collectifs autres que les voies ouvertes à la circulation automobiles :

Les règles applicables sont celles prévues à l'article UB 7.

6.4. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux berges des ruisseaux.

6.5. Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou sur plusieurs côtés.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, la distance par rapport aux limites de parcelle de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 0.5 fois la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions doivent respecter un retrait par rapport à ces limites tel que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 0.5 fois la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, une implantation en limites séparatives peut être autorisée :

- si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 5,00 mètres, la longueur totale bâtie sur une même limite n'excédant pas 15,00 mètres (annexes incluses) ;
- si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite sur la propriété voisine, et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles par rapport aux autres limites.

- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique,
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale à condition que :
 - la longueur maximale bâtie sur la même limite ne dépasse pas 20 mètres
 - la hauteur maximale au faîtage ne dépasse pas 5 mètres

7.3 Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75 % de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux ou de service.

Les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration des 75 % d'emprise au sol susvisés jusqu'à l'obtention d'une surface hors œuvre nette de 150 m² en rez de chaussée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

10.1 Hauteur absolue

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie et en contre haut de celle-ci est mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

10.1.1 Cas général

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions sont limités à R + 2 (rez de chaussée + 2 étages, sans combles aménageables pour l'habitat au dessus du 2^{ème} étage) et 10,00 mètres.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

10.1.2 Dans le cas d'une opération édifiée sur un terrain dont la superficie est supérieure à 5000 m², le nombre de niveaux et la hauteur maximale sont portés à R + 3 (rez de chaussée + 3 étages sans combles aménageables pour l'habitat au dessus du 3^{ème} étage) et 13,00 mètres.

10.2 Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

a) par rapport à l'alignement

- la hauteur des constructions ne peut être supérieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires,
- lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.
- il peut être exceptionnellement fait abstraction de cette règle si l'harmonisation avec le bâti existant le justifie.

b) par rapport aux limites séparatives

- à moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article UB 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes.

Les volumes principaux et secondaires des constructions ainsi que leurs extensions et annexes pourront présenter des toitures à pentes, à faibles pentes (dont toit plat) et des toitures terrasses.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions et annexes présentant des toitures à pentes seront réalisées en tuiles, en ardoises, en zinc ou matériaux d'aspect similaire avec une pente maximale de 35 % pour les tuiles et de 50 % pour les ardoises.

Les couvertures constituées de tôles, tôles ondulées et plaques en fibrociment sont interdites.

En cas de recours à la tuile, celle-ci devra s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement immédiat dans lequel s'insère le projet, notamment par le recours à une tuile d'aspect similaire à celle utilisée pour la couverture des bâtiments voisins.

Les annexes aux habitations et leurs extensions, pourront également être réalisés en toiture monopente.

Lorsque leur surface est égale ou inférieure à 20 m², les abris de jardin préfabriqués sont admis, sauf ceux constitués par des panneaux de béton non enduits.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 et couvertes par des matériaux non autorisés par le présent règlement pourront être couvertes par les matériaux autorisés ou par le matériau utilisé pour la couverture du bâtiment existant, y compris en cas de toiture terrasse.

Les vérandas sont exemptées de la règle relative aux matériaux de couverture.

Les versants des toitures pourront être totalement ou partiellement couverts par des dispositifs de captage de l'énergie solaire : dans ce cas, il n'est pas fixé de règle de pente de toiture. Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

11.2. Clôtures

Règle générale

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti environnant et les clôtures existantes.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés dans toute la mesure du possible.

Elles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

- **A l'alignement**, et sur les limites bordant les espaces publics ou collectifs autres que des voies, les clôtures éventuelles seront constituées de préférence par des murets bas traités comme les murs de la construction, couonnés ou non par une ligne de tuiles creuses renversées. La hauteur est limitée à

1,80 m.

Un complément végétal pourra être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

Des constitutions différentes peuvent être admises.

Les murs en panneaux de béton préfabriqués sont interdits sauf dans le cas d'un seul panneau en soubassement de clôture.

Sur les limites séparatives les clôtures seront constituées de préférence par un muret bas surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure pourra être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

Les clôtures doivent épouser, de préférence, la pente naturelle du terrain.

Les matériaux destinés à être revêtus tels que parpaings, briques de construction, etc... doivent être enduits.

11.3. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres dispositions peuvent être admises après une étude architecturale cas par cas.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Les équipements publics, ainsi que l'extension des équipements scolaires, ne sont pas soumis aux obligations de réalisation de stationnement.

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

Il est exigé, sous réserve de dispositions plus favorables fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme :

- **Maisons individuelles** : deux places par maison
- **Logements collectifs** : 1.5 place par logement, avec arrondi à l'entier supérieur en cas de nombre impair (ex : 5 places pour 3 logements)
- **Bureaux** (y compris ceux liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale) : la surface affectée au stationnement doit être équivalente de la surface de plancher.
- **Professions médicales** : Trois places par cabinet, (*le cabinet étant le bureau dans lequel le praticien exerce*).
- **Commerces**
 - **ameublement et assimilés** : la surface affectée au stationnement doit atteindre au moins 25 % de la surface de plancher des surfaces de vente
 - **autres commerces** : la surface affectée au stationnement doit être équivalente à la surface de plancher des surfaces de vente
 - **surfaces professionnelles** (par exemple ateliers, laboratoires...) : le calcul est effectué au cas par cas selon la nature de l'activité et le nombre d'emplois.
- **Restaurant** : Trois places pour 10 m² de salle à manger
- **Hôtel** : Une place par chambre
- **Hôtels-Restaurants**, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.
- **Espaces de réunions** : dans le cas d'espaces adjoints à un complexe hôtelier ou de restauration, il n'est pas exigé de place supplémentaire par rapport à celles requises dans le cadre de l'activité de l'établissement auquel ils sont rattachés.

Dans le cas d'espaces indépendants, il est exigé une place de stationnement pour 5 m² de salle de réunion

- **Établissements industriels et artisanaux** : le calcul est effectué au cas par cas selon la nature de l'activité et le nombre d'emplois.

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsque l'exigence est formulée en termes de surface de plancher, il est demandé une place supplémentaire dès lors que la différence entre le quotient surface de plancher/25 et un nombre entier de places atteint 0,5, exemples :

- surface stationnement =	surface de plancher	110 m ²	110/25 = 4,4	⇒ 4 places
	surface de plancher	115 m ²	115/25 = 4,6	⇒ 5 places
- surface stationnement =	25 % surface de plancher			
	300 m ² x 0,25 =	75/25 = 3	⇒ 3 places	
	375 m ² x 0,25 =	93,75/25 = 3,75	⇒ 4 places	
	480 m ² x 0,25 =	120/25 = 4,8	⇒ 5 places	

Pour les constructions existantes, les obligations résultant du présent article sont réputées remplies sur la base de leur affectation en cours ou de la dernière connue si les locaux sont vacants. En cas de réaménagement, d'agrandissement, de changement d'affectation ou encore de reconstruction après démolition, le pétitionnaire ne sera donc tenu de réaliser que le complément au droit acquis tel que défini ci-dessus.

Sauf dans le cas où elles sont réalisées ou prévues dans le cadre d'un projet d'ensemble (ex : parc tertiaire boulevard Schweitzer), les places de stationnement doivent être établies à l'intérieur de la parcelle supportant la construction.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il pourra être fait application des dispositions prévues aux alinéas 4 et suivants de l'article L 421.3 ainsi qu'aux articles R 332.17 à 332.23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcs de stationnement seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour environ 10 emplacements.

Des écrans boisés doivent être mis en place au périmètre des parcs de stationnement d'une certaine importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toute dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et II du titre 1^{er} livre III du code forestier.

SECTION III :
POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.