

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la première couronne d'extension du cœur de ville, formé d'un tissu urbain mixte et davantage aéré que la zone UA. Elle est également dotée de qualités patrimoniales et d'espaces verts à préserver.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ou d'élevage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- Les éoliennes d'une hauteur égale ou supérieure à 12 mètres ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile d'une hauteur égale ou supérieure à 12 mètres.

##### Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement ;
- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière.

**Espaces verts protégés** : Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, seules les constructions suivantes ou modifications sont autorisées dans ce périmètre :

- les annexes et dépendances d'habitations, les abris de jardin, sous conditions d'emprise au sol et de hauteur ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol, et sous condition d'emprise au sol ;
- les bassins d'eau biologiques, naturels ou d'agrément ;
- les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes.

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **3.1 - Accès :**

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### 3.1.2.

La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de 3,5m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

3.1.3. Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.

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

3.1.5. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.6. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **3.2 - Voirie :**

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

#### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

#### 4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux. Les raccordements et parcours des fils doivent être encastrés, intérieurs aux constructions ou enterrés.

Toutefois, sur les constructions existantes, lorsque le réseau de fils ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, il est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, le long des limites latérales du bâtiment, y compris pour les goulottes et tuyaux, est privilégié.

Dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.), l'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié.

#### **Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des constructions voisines préexistantes, ou, s'il existe, aux limites définies par le plan d'alignement, ou à l'alignement porté au plan. Dans le cas de la création d'une voie nouvelle, ou à défaut de construction voisine préexistante, l'implantation de toute nouvelle construction doit se faire en limite de l'alignement.

6.2 - Toute construction nouvelle sur une parcelle ne donnant pas directement sur rue, ou disposant d'une façade réduite sur rue réservée à l'accès automobile, ou toute construction correspondant à une dépendance ou une annexe de la construction principale, peut être implantée en recul des constructions voisines préexistantes.

6.3 - Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, les constructions non autorisées dans ce périmètre doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, et la limite de l'espace vert protégé.

6.4 - En cas de reconstruction, toute construction sera implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la construction d'origine, ou s'il existe aux limites définies par le plan d'alignement ou à l'alignement porté au plan.

6.5 - Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers, à moins d'un mètre de l'axe de ce chemin.

6.6 -Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

7.1 - Dans les rues citées ci-dessous, toute construction doit être, pour tous ses niveaux, en ordre continu le long des voies, donc implantée le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières d'une largeur supérieure à 15 mètres pour lesquelles seule une mitoyenneté est demandée.

##### *Rue Gambetta*

7.2. - Dans les autres rues, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives, doit être en tout point implantée à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, avec  $L \geq H/2$ .

7.3. - Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- dans le cas de transformations, extensions ou adjonctions d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

7.4 - Les constructions annexes, dépendances, abris de jardin et petites constructions limitées sont implantés librement par rapport aux limites séparatives.

#### **Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Pas de prescription

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

Pas de prescription, à l'exception des espaces verts protégés.

Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, l'emprise au sol des constructions autorisées dans ce périmètre ne peut dépasser :

- 20 m<sup>2</sup> concernant les annexes, dépendances et abris de jardins ;
- 100 m<sup>2</sup> concernant les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol.

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

10.1 - La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

10.2 - Un dépassement d'un mètre maximum peut être autorisé pour obtenir :

- Un nombre entier d'étages ;
- Une continuité des lignes d'égouts de toits, de corniches ou d'acrotères.

10.3 - La hauteur absolue des constructions annexes, des dépendances et abris de jardin est limitée à 3 mètres comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

10.4 - Les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, de ventilation, les clochers, les ouvrages techniques... susceptibles de dépasser la ligne de faitage, ne sont pas assujettis à cette limite.

### **Article UB 11 : Aspect extérieur**

11. 1 - Le projet de construction peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

#### 11. 2 - Aspect et volume des toitures :

Les toitures doivent présenter deux pans avec faitage parallèle à la rue. Les pentes de toiture doivent respecter l'inclinaison des toitures traditionnelles comprises entre 25 et 35 degrés.

Les toits terrasses peuvent être autorisés à condition qu'ils soient végétalisés.

Les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées pour des bâtiments situés sur des parcelles à l'angle de deux rues ou adossés ou associés sur cour.

Les matériaux de toiture doivent présenter la coloration et le grain, soit de la terre cuite traditionnelle, soit de l'ardoise naturelle, soit du zinc naturel.

Est recommandée l'utilisation de la couleur rouge pour les matériaux destinés à la couverture des toitures

Les lucarnes et châssis nouveaux doivent être en cohérence par leur nombre et leur disposition, avec le volume de couverture et la façade du bâtiment.

#### 11.3 - Traitement des façades :

Les façades ou parties de façade réalisées en pierre de taille appareillée doivent être laissées apparentes. Les façades en maçonnerie traditionnelle destinée à être enduite doivent être enduites. Tous les éléments de structure ou de décors doivent être conservés et restaurés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le ton du coloris des façades doit respecter le ton général du cœur historique dominé par des enduits de couleur sable (beige ocré, ton pierre...). Les couleurs vives peuvent être autorisées à condition que les éléments couverts soient de petite surface.

La réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

#### 11.4 - Devantures commerciales :

Tout projet doit tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant sa stabilité visuelle. Tout projet doit tenir compte de la qualité du

traitement architectural initial du rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Afin de satisfaire à cette exigence, une simplicité de traitements et de matériaux doit être recherchée. Les teintes doivent être choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.

#### 11.5 - Percements :

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

Ces percements doivent être réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre. Les principes suivants doivent être respectés :

- le percement doit être composé avec ceux de la façade, il doit être plus haut que large, éventuellement carré,
- la baie recevra un encadrement soit en cohérence, soit identique dans l'aspect de ses matériaux et sa mise en œuvre, avec ceux des baies existantes.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

#### 11.6 - Clôtures :

Les clôtures correspondant aux modèles traditionnels doivent être conservées et restaurées, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Leur modification doit être traitée avec les mêmes caractéristiques que l'existant (largeur d'ouverture proportionnée à la dimension de la clôture, traitement des piles, du couronnement...).

Les clôtures nouvelles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés. Elles présenteront une simplicité de forme, de matériaux et de couleurs et doivent être en harmonie avec leur environnement. A l'exception des clôtures existantes avant l'approbation du PLU, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 m.

### **Article UB 12 : Stationnement des véhicules**

#### 12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

#### 12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet ou à proximité immédiate, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- . 1 emplacement pour une superficie inférieure ou égale à de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- . 2 emplacements pour une superficie strictement supérieure à de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC :

1 emplacement pour 6 sièges.

- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :

Pour les constructions à usage commerciales pas de prescription au-dessous de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente et entrepôts). Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 emplacement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal pas de prescription au-dessous de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente et entrepôts). Deux emplacements entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements exigibles, pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement
- . Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Université et établissements d'enseignements pour adultes : 35 emplacements pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel administratif, chercheurs, etc.).

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

#### 12.4 - Exceptions

Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante. Au-delà de cette limite, les normes de stationnement relatives aux constructions à usage d'habitation sont applicables pour la totalité de l'extension.

En cas de changement de destination supérieure à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : ventes, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

#### 12.5 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

#### Article UB 13 : Espaces libres et plantations

13.1 - Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les essences locales doivent être privilégiées.

13.3 - Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m<sup>2</sup>, elle doit être divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m<sup>2</sup> de superficie.

13.4 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devront comporter des espaces plantés communs sur 15 % au moins de la superficie du terrain. Ces espaces pourront se traduire par une aire de jeux arborée et/ou par des voiries plantées d'arbres.

#### Article UB 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pas de prescriptions.

#### Article UB 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

#### Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique.