

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone centrale mixte composée d'immeubles d'habitation, de commerces, de bureaux, et d'équipements divers.

Cette zone comprend le secteur **UBa** aux caractéristiques de centre aggloméré traditionnel.

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

#### Article UB.1 - Occupations et utilisations du sol admises

##### I - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

##### II - Sont notamment admises les occupations du sol ci-après

- Les constructions de quelque nature que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 ci-après.

III. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations (secteurs B – Ru de Buzot) tel qu’il figure au plan des servitudes 6B, les dispositions particulières mentionnées à l’annexe I devront être respectées.
- Dans le périmètre du PPRI, tel qu’il figure au plan des servitudes 6C, le règlement du PPRI devra être respecté.
- Les dispositions des articles 2 et 4 de l’arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l’isolement acoustique des bâtiments d’habitation sont applicables aux constructions situées dans des secteurs affectés par le bruit tels que définis en annexe et sur le plan concerné.

---

## **Article UB.2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les installations diverses visées aux articles R.442.1 et suivants du Code de l’Urbanisme, à l’exception des aires de jeux et sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- L’ouverture de toute carrière
- Les terrains de camping et caravanes, le stationnement de caravanes isolées sauf si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
- Les installations à usage d’industrie.
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en zone **UBa**.
- Les entrepôts qui ne constituent pas les réserves attenantes aux commerces.
- Les installations classées soumises à autorisation.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****Article UB.3 - Accès et voirie**I - Dispositions générales

- Pour recevoir les constructions ou les installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ...
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les accès peuvent être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès de véhicules ne devront pas être placés en face des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre éléments de mobilier urbain.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et voies piétonnes.
- Pour les activités autorisées, des conditions particulières d'accès pourront être imposées (dimensions, emplacement, ...) selon le type d'activités et la fréquentation prévisible.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les conditions techniques applicables aux voies privées desservant des logements sont les suivantes :

- Voies ne desservant qu'un seul logement : 4 mètres de largeur minimum carrossable.
- Voies desservant de 2 à 10 logements : largeur de la plate-forme 6 mètres minimum, avec chaussée de 4 mètres minimum.
- Voies desservant plus de 10 logements : largeur de la plate-forme 8 mètres minimum, avec chaussée de 5 mètres minimum.

Des largeurs inférieures pourront être autorisées, si les voies d'accès sont en sens unique sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.

En cas d'extension modérée de la construction existante, si la largeur de la voie existante est inférieure aux normes ci-dessus, l'extension pourra éventuellement être acceptée.

Dans les 3 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente des rampes d'accès ne pourra être supérieure à 10%, sauf impossibilité technique majeure.

---

## **Article UB.4. - Desserte par les réseaux**

---

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations du sol.

### II - Assainissement

#### 1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité, l'assainissement individuel peut être admis. Dans ce cas, il peut faire l'objet de prescriptions particulières conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### 2. Eaux pluviales

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

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.

### III - Electricité - Téléphone - Câblage et autres réseaux

Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou liées aux autres réseaux seront enterrées, ainsi que les raccordements sur les parcelles privées.

---

## **Article UB.5 - Caractéristiques des terrains**

---

Néant

---

## **Article UB.6. - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

Les constructions pourront être imposées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à l'alignement des bâtiments existants, pour préserver l'unité urbaine du secteur.

---

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

---

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement.

Dans le secteur **UBa**, pour les équipements publics, cette profondeur pourra être portée à 30 mètres.

2. Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la construction doit être implantée de telle façon que la marge de reculement minimum d'une façade soit au moins égale à la différence d'altitude (h) existante entre le point le plus haut de cette façade d'une part, et le point de la limite séparative le plus bas et le plus proche de la façade d'autre part. Cette distance (D) ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq h \text{ avec } D \geq 4 \text{ m}$$

Elle est réduite de moitié pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines et chambres isolées) ou de travail, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq h/2 \text{ avec } D \geq 4 \text{ m}$$

3. Au delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement, les constructions pourront être édifiées en limite séparative, si elles s'adossent à un bâtiment construit sur le fond voisin en limite séparative et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.
4. Les constructions à usage de stationnement, de dépendances techniques ou de commerces, d'une hauteur maximum de 4 m, pourront être édifiées en limite séparative.

---

### **Article UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment, mesurée perpendiculairement à la façade, au point le plus proche d'un deuxième bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq h \text{ avec } D \geq 4 \text{ m}$$

Cette distance est réduite de moitié lorsque la façade considérée ne comporte pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines et chambres isolées) ou de pièces de travail. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq h/2 \text{ avec } D \geq 4 \text{ m}$$

Les mesures doivent être prises successivement par rapport à l'un, puis à l'autre des bâtiments, et la distance la plus grande sera retenue.

---

### **Article UB.9 - Emprise au Sol**

---

Néant

---

### **Article UB.10 - Hauteur des constructions**

---

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres au faîtage, les édicules techniques étant compris.

2. **En secteur UBa**, la hauteur maximale n'excédera pas 13m.
3. Dans les rues ou portions de rues où règne une unité de hauteur à l'égout et au faîtage, les constructions devront se conformer à cette unité.

---

## **Article UB.11 - Aspect extérieur**

---

### 1- Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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.

La réduction des hauteurs maximales pourra être imposée afin de maintenir l'unité architecturale du secteur.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel conséquent, susceptible de dénaturer l'environnement paysager sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même, les annexes ou dépendances (abri de jardin ...) devront être en harmonie avec l'existant.

Les éléments techniques (cages d'ascenseur, ventilation mécanique contrôlée,...) devront s'intégrer dans le volume de la construction et de la toiture.

Les dépendances (garages, remises, abri de jardin ...), si elles sont accolées au bâtiment existant seront réalisées, dans la mesure du possible, en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

### 2- Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc. est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre.

Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il peut être imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire.

Si dans la rue ou l'îlot, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, ...) est interdite, sauf condition particulière de dégradation.

Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez de chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade. La création d'une vitrine d'un seul tenant qui dépasse les limites séparatives d'immeubles est interdite.

La charnière entre la façade sur rue et son retour à l'intérieur de l'îlot devra être traitée en harmonie avec la façade principale.

### 3- Toitures

Les toitures à deux ou plusieurs pentes pourront être imposées, et avec les matériaux suivants :

- ardoise naturelle
- tuiles plates traditionnelles
- tuiles mécaniques petit moule
- cuivre
- zinc prépatiné couleur plomb

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, ...) sont interdites ainsi que l'utilisation de matériaux tels que tôle ou plastique ondulé, plaques d'amiantes, plastiques et bardeaux d'asphalte.

L'encombrement des lucarnes n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons.

### 4- Couleurs et ravalement :

Le choix des couleurs et des matériaux de ravalement devra s'inscrire dans la palette de couleurs et le guide de la ville figurant en annexe.

## 5- Les clôtures :

Elles seront d'un modèle simple, sans décoration inutile et devront respecter les prescriptions prévues en annexe.

Dans une rue où la majorité des immeubles est construite à l'alignement, la clôture devra être reconstituée, si sa démolition (mur plein ou grille) a pour effet de briser la continuité de la rue.

## 6- Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage :

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage devront être installés de manière à être le moins visibles dans le paysage proche et lointain. Ils ne devront pas être visibles de la voie publique. Leur installation ne devra pas dépasser la hauteur maximale autorisée.

## 7. Les loggias, terrasses, balcons :

Leur fermeture dans le cas d'un immeuble collectif devra être étudiée globalement.

## 8 - Protection du bâti au titre de la loi Paysage du 8 janvier 1993 :

Les démolitions des bâtiments identifiés sur le plan n° 7 et le document annexés, sont interdites sauf les démolitions partielles concernant certains éléments de ce bâtiment, ne présentant pas d'intérêt architectural, ou anachroniques ayant été rapportés à la construction principale.

Les extensions ou les modifications ne devront pas remettre en cause, le caractère initial du bâtiment.

Toute rénovation devra préserver l'aspect architectural initial et être réalisée avec des matériaux identiques ou similaires à ceux d'origine.

---

## **Article UB.12 - Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les places auront une largeur minimale de 2,30m et une profondeur minimale de 4,80 m.

Il est exigé :

### 1. Pour les constructions à usage d'habitat

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d'une place par logement.

50 % au moins de ces places doivent être aménagées en sous-sol, ou dans le volume de la construction.

## 2. Pour les constructions à usage de bâtiments publics et bureaux

- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble, comprenant la place plus les dégagements.

## 3. Pour les établissements à usage d'artisanat

- 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## 4. Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraites médicalisées

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

## 5. Pour les établissements commerciaux

### – Commerces courants

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement, comprenant la place plus les dégagements.

### – Hôtels et restaurants

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- 1 place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

### – Salles de spectacles ou de réunions

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

## 6. Pour les établissements d'enseignement

- Etablissements du premier degré
  - 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements du deuxième degré
  - 2 places de stationnement par classe.
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes
  - 25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

## 7. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets doivent être également prévues.

---

## **Article UB.13 - Espaces verts**

---

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations de nature à rétablir l'équilibre végétal.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées sur le plan paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain

Les plantations en bordure de voirie, devront respecter les prescriptions figurant en annexe 8 sur les clôtures.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UB.14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le C.O.S. applicable est 2,5.

**En secteur UBa**, le C.O.S. est fixé à 1,5.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable, aux équipements publics.

**Article UB.15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Le dépassement du C.O.S. est autorisé :

- dans le cas de fermeture à l'aide de vitrage, des balcons, loggias ou terrasses existantes à la date d'approbation du P.O.S, dans la limite de 10% de la S.H.O.N. existante, si la fermeture a pour effet d'améliorer l'aspect architectural du bâtiment et que l'étude est faite globalement pour l'immeuble.
- Pour la fermeture des stations de lavage en plein air existantes, afin d'insérer harmonieusement ces équipements dans l'environnement urbain et architectural.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au premier alinéa de l'article L.332.1 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332.1 à R.332.14 du même code.