

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'industrie.
- d'entrepôt.
- agricole.

Les installations classées :

- d'industrie.
- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les exhaussements et affouillements des sols.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les constructions à usage :

- de commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

Les travaux sur le bâti existant :

- dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

Les extensions et agrandissements des constructions à usage :

- d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et espaces non bâtis de proximité.

Les murs

- les murs de plus de 2 mètres de haut sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les démolitions

- Les démolitions d'immeubles appartenant au périmètre de protection du monument historique classé et inscrit "le Château de la Croix" sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

Condition spécifique

- Toute opération comportant 10 logements ou plus (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 20% de logements sociaux pérennes³. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Cette largeur sera portée à 6,50 mètres avec intégration d'un chemin piéton de 1,50 mètres dans le cas où elles desservent un ensemble de plus de trois logements.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics. (Ramassage des ordures ménagères, déneigement,)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.

Tout débouché nouveau est interdit sur la RN 205.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

³ Cf. lexique

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordé au réseau public d'assainissement.

b/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales.

4.3. Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.

Les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales,
- un recul de 4 m par rapport aux limites des rues et voies communales,
- un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage, par rapport à l'axe de la RN205 et par rapport à l'axe de l'A40.

Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : Un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres (avec L : distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et au nu du mur de façade. Avec h : la hauteur au plus haut de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

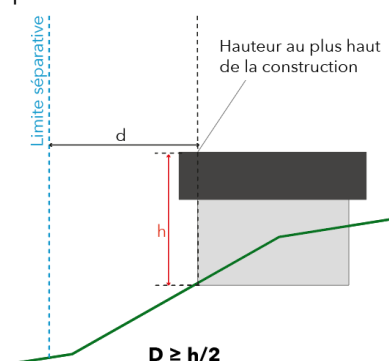


Schéma illustratif de la règle $D > \text{ou} = H/2$

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites de parcelle. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus situé sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes fonctionnelles des bâtiments.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Lors de travaux et d'extension d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 0,70.

Pour toutes les autres constructions, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones d'habitat mixte comprenant des zones pavillonnaires et du bâti dense, les nouveaux projets de construction devront prendre en compte les hauteurs des faitages des toitures avoisinantes pour assurer une transition progressive entre les bâtis (hors périmètres ORT).

En outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 11 mètres.

Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au point le plus haut de la toiture.

La hauteur des annexes non accolées, ainsi que des ouvrages techniques sera limitée à 3,50 mètres au point le plus haut.

Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

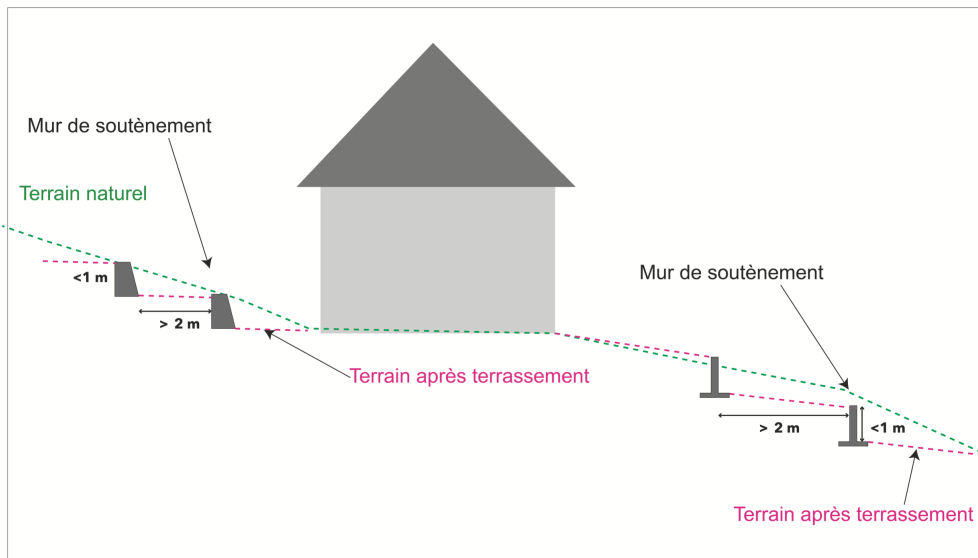


Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

Les toitures

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.

Les toitures deux pans minimums sont autorisées avec une pente maximum de 70%.

Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées.

Les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble des constructions.

Les clôtures

La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ; toutefois des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations, pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante :

- 2 places de stationnement par logement de moins de 80 m² de SP
- 3 places de stationnement par logement de 80 m² de SP et plus.

Pour les opérations nouvelles de 4 logements ou plus, en plus des places affectées aux logements, il est exigé au moins 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

La dimension d'une place de stationnement ne pourra pas être inférieure à 2,50 m X par 5,00 m soit 12,50 m².

Pour toutes constructions à destination :

- d'hôtel et de salles de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle
- de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
Pour le calcul des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m² par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation.
En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces.
- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique.

Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, il sera exigé 1 place par 40 m² de SP.

Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans le cas d'équipements publics, le nombre de places de stationnement, évalué en tenant compte, le cas échéant, des emplacements publics situés à proximité, devra satisfaire au besoin de la construction,

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable,

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants, devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain.

Pour toute opération conduisant à la création d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts (hors périmètre d'ORT). Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre.⁴.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

⁴ Cf. lexique

LEXIQUE

Annexe

Construction secondaire de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale sans disposer d'accès directs depuis la construction principale.

La construction ne peut être à usage d'habitation ou d'hébergement.

Les vérandas et sas d'entrées ne constituent pas une annexe au sens de cette définition.

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Logement locatif social pérenne

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logements en accession sociale pérenne

Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Logement social pérenne

Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées.

Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.