

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est totalement ou partiellement concernée par des aléas mouvements de terrain, chutes de masses rocheuses, risques miniers et ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

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

Article UB 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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.

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.

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 unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

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.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

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

6.1 – Dispositions générales

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

Dans l'espace vert protégé ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3 m de hauteur hors tout et 6 m² d'emprise au sol ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

6.2 - Premier rang d'implantation dans une bande de 25 mètres :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions dans une bande de constructibilité de 25 m de profondeur maximum :

- La prescription graphique n°1 impose d'implanter les constructions à l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions devront être implantées en continuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.
- La prescription graphique n°2 impose d'implanter les constructions à l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions pourront être implantées en discontinuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.
- La prescription graphique n°4 impose d'implanter les constructions en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions devront être implantées en continuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.
- La prescription graphique n°5 impose d'implanter les constructions en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions pourront être implantées en discontinuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.
- La prescription graphique n°7 permet d'implanter les constructions soit à l'alignement soit au recul de l'implantation de l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.

Les prescriptions prévues au paragraphe précédent cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe précédent, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, l'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions contiguës existantes pour permettre un raccordement avec les constructions voisines.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 - Second rang d'implantation au delà d'une bande de 25 mètres :

Des extensions des bâtiments existants sont possibles dans la limite de 15% de la surface de plancher de la construction principale.

Toutefois, des constructions nouvelles peuvent être autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 25 m, à condition qu'elles n'aboutissent pas à la création d'un nouveau logement et qu'elles aient une emprise au sol maximale de 6 m² et qu'elles ne dépassent pas 3 m de hauteur.

La construction de piscines découvertes d'une superficie de 70 m² maximum est autorisée.

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

7.1 - Premier rang d'implantation dans une bande de 25 mètres :

Cette bande est mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée. Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

Pour les parcelles concernées par les prescriptions graphiques n° 1 et n° 4, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain, excepté les extensions, adjonctions et modifications ne donnant pas sur le domaine public qui peuvent s'adosser à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit à une distance qui, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Second rang d'implantation au-delà de la bande de 25 mètres :

Au-delà de la bande de 25 m visée précédemment et dans une limite de profondeur de 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait de chaque limite séparative avec un recul égal à la demi-hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 3,5 m. Elles peuvent cependant être implantées en limite séparative si elles s'adossent à un bâtiment existant.

7.3 - Exceptions :

Les abris de jardin et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 250 m² : pas de prescription

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m².

Article UB 10 : Hauteur des constructions

A- En secteur UB :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 m à l'égout de toiture et 15 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc...

B- En secteur UBa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture et 12 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc...

Pour les constructions situées en contrebas de la rue du Plateau, la hauteur au faîtage, toutes superstructures comprise, ne pourra dépasser de plus de 1,10 m le niveau du trottoir.

C- En secteur UBb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc...

La hauteur en tout point des abris de jardin est limitée à 3 m.

D- Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article UB 11 : Aspect extérieur

11.1- Dispositions générales :

Le projet 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.

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée à condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie.

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 respecter l'intégrité des éléments.

11.2 - Règles applicables aux constructions en bordure du domaine public :

- Façades

Les dispositions du présent alinéa s'appliquent pour les constructions en limites des voies publiques suivantes :

- ❖ Rue Raymond Poincaré, côté pair du n° 4 au n° 92 ; côté impair du n°5 au n° 89 ;
 - ❖ Boulevard Emile Zola ; côté air du n° 2 au n° 136 (excepté les n° 104 à 112) ; côté impair du n° 1 au n° 153 ;
 - ❖ Boulevard du Maréchal Foch, côté pair du n° 2 au n° 36 ;
 - ❖ Avenue Sainte-Anne, côté pair du n° 2 au n° 40, côté impair du n° 1 au n° 53.
-
- Tous les murs façonnés (hors pierres de taille) doivent être crépis.
 - Tous les éléments de modénature participant à la composition des façades (encadrements de pierre de taille, faïences, décors Art Déco, etc...) doivent être conservés.
 - Les volets battant ou persiennes existants doivent être conservés et/ou restaurés si besoin. Les châssis doivent être posés en ménageant un tableau.

En dehors des voies publiques citées précédemment :

- Clôture

- La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

11.4 - Règles relatives aux climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques, caissons de volets roulants, ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une modification ainsi que dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

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 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – 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 supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou une ligne structurante

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **Constructions à usage d'habitation :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hôtels et restaurants :
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,

A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- **construction à usage d'habitation :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- **construction à usage de bureaux :**
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 75 m²,
 - A partir de 75 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- **construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- **construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- **établissement d'enseignement du 1er degré :** 2 emplacements par classe ;
- **établissement d'enseignement du second degré :** 6 emplacements par classe ;
- **construction à usage d'hôtellerie et de restauration :**
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher ;
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.