

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Ub

Conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont des zones agglomérées affectées en priorité à l'habitat mais qui accueillent également des activités diverses dont elles forment le complément normal.

La zone Ub se situe à la périphérie immédiate du centre ancien incluant les anciens faubourgs, secteurs d'appui du centre-ville désignant les secteurs d'habitat en ordre continu.

L'ensemble de la zone Ub est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

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

#### Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures à l'exception de celles liées aux activités admises.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les résidences mobiles d'Habitat.
  - Les résidences mobiles de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes, sauf celui des caravanes non habitées dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sauf celles mentionnées en art.2.

#### Article 2 – Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

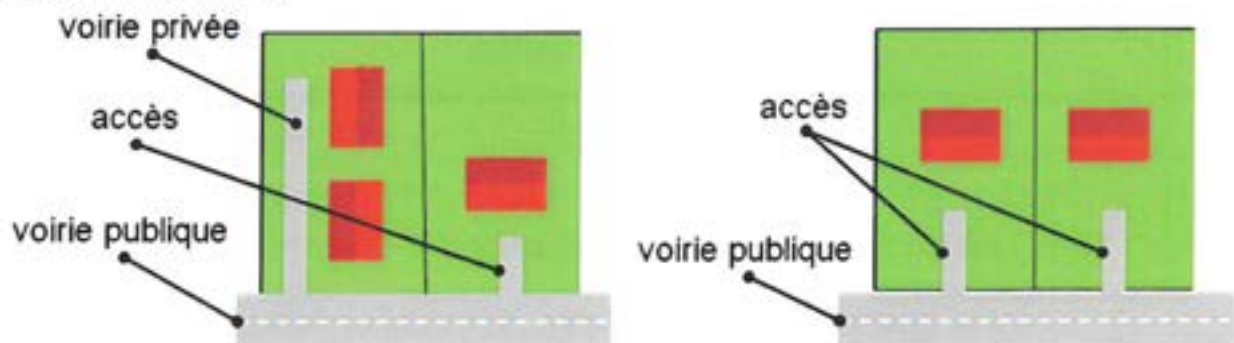
- Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'industrie si elles ne représentent pas de risques pour le voisinage et l'environnement.
- Les constructions à usage d'entrepôt si la surface de plancher ne dépasse pas 200m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – Ub : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.
- Au-delà de 40 mètres de longueur, les voiries à créer ou à modifier devront comporter une placette de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics ou se finir par un bouclage.
- Les voiries à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.
- Les accès à créer devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

#### Illustration explicative :



### Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

#### B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'autorité compétente peut autoriser un dispositif d'assainissement individuel en cas de contraintes techniques ou d'impossibilité réglementaire.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public dans les délais légaux.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

Article 6 – Ub : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

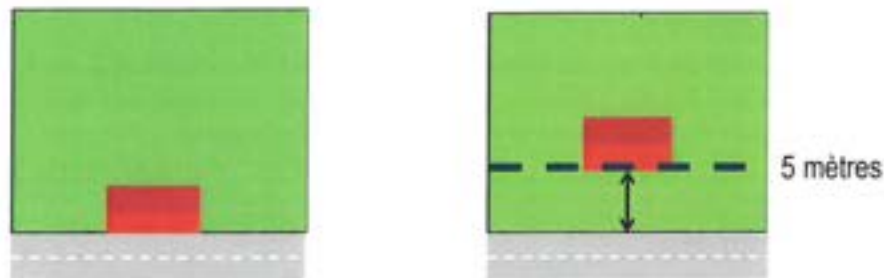
- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
- Les constructions, hors équipement public et/ou d'intérêt général, devront s'implanter soit à l'alignement, soit au-delà de 5 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle sus-mentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions ci-dessus. Toutefois, leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone Ub, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

- Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

**Illustration explicative :**



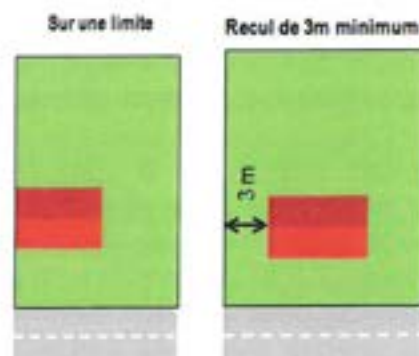
**Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, toute construction devra observer un recul d'au moins 3 mètres de cette dernière.

**Cas particuliers :**

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

**Illustration explicative :**



**Article 8 – Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé

**Article 9 – Ub : emprise au sol**

- L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.
- Non réglementé.

### Article 10 – Ub : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales est fixée à 12 mètres hors tout.

#### Cas particuliers :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des locaux accessoires/annexes implantés sur limite séparative est fixée à 3,5 mètres à l'égout de toit.

### Article 11 – Ub : aspect extérieur

- L'autorisation administrative 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les toitures et façades doivent être de conception simple, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes. Elles présenteront une unité d'aspect avec le bâtiment d'habitation.
- Les constructions annexes présenteront une unité d'aspect avec le bâtiment d'habitation.

#### Installations techniques (pompe à chaleur, groupe froid, onduleurs, extracteurs d'air, appareils de production d'énergie) :

- Le bruit de ces appareils, mesuré au droit de la clôture, devra être inférieur ou égal aux valeurs limites fixées à l'article R.1334-33 du code de la santé publique. Ces équipements doivent être insérés dans le bâti, ou être dissimulés derrière une ventelle

réduisant le bruit émis. En cas d'installation en extérieur une enveloppe de même nature que le bâti à proximité duquel l'appareil est installé devra être réalisée, pour le soustraire à la vue depuis l'espace public.

Toitures :

- Les toitures des constructions principales seront composées de deux pans minimum, avec une inclinaison minimum de 70 % (36°).
- L'autorité compétente peut autoriser une seule pente pour les annexes et extensions.

Clôtures :

Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles devront être composées :
  - ~ soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou autre matériau ou d'une haie vive (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »),
  - ~ soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- Un mur plein, propre à l'architecture locale, d'une hauteur maximum de 2 mètres, peut être autorisé sous réserve qu'il assure une continuité du bâti des constructions et/ou des murs pleins existants.

En limites séparatives des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Elles devront être composées :
  - ~ soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
  - ~ soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage ou autre matériau ou d'une haie vive (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »),
  - ~ soit d'un mur plein en matériau unique, sous réserve de s'intégrer à l'architecture environnante.

En limite de la zone N :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

Exceptions :

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

**Article 12 – Ub : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement minimum par bâtiment d'habitation.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, il est exigé une place minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface autres que les chambres.
- Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la création minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'industrie, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.
- En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.
- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

**Article 13 – Ub : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Tout projet doit être arboré.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées avec des essences locales ou fruitières (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).
- 10% de la surface du terrain doit rester perméable aux eaux de pluies.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Non réglementé.

#### **SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

---

**Article 15 – Ub** : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

**Article 16 – Ub** : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.
- Les réseaux de télécommunications devront être enterrés.