

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
 - 1.1. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
 - 1.2. Sont interdits les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
 - 1.3. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
2. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. Sont interdits les carrières, les étangs ou plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2UB.
4. **Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**
 - dans la zone de dangers graves : est interdite la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie ;
 - dans la zone de dangers très graves : est interdite la construction ou l'extension des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les largeurs de zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67,7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67,7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79,9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406,4 mm / P : 69 bar	155	155

Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage de commerce ou d'artisanat sont admises à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
 - une construction admise,
 - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - un aménagement admis,
 - des recherches archéologiques.
3. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
4. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

5. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone à l'exception de celles édictées à l'article 12 UB alinéa 3 doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

Article 3 UB - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences :
- de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
 - de la protection civile,
 - de la lutte contre l'incendie,
 - liées à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
- 1.4.1. Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
- 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.

1.5. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 10 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %.

Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.

2. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

3. Voirie

3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.

3.2. Les voies nouvelles en impasse sont interdites, à l'exception :

- de la réalisation partielle d'une voie à créer inscrite en emplacement réservé au présent P.L.U.,
- d'un principe de voie figurant aux opérations particulières d'aménagement,
- d'une phase temporaire de réalisation d'une voie admise au titre du présent règlement.

Article 4 UB - Desserte par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Réseaux d'assainissement

2.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

2.3. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.

3. **Autres réseaux :**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Article 5 UB - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Les constructions ou installations de premier rang peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à 1,20 m au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.
3. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 2 ci-dessus.
5. Les constructions et installations en deuxième rang ou plus sont admises.

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

1. L'implantation sur les **limites séparatives latérales**⁽¹⁾ est admise.
L'implantation des constructions nouvelles d'une hauteur inférieure à 10 m est obligatoire le long d'au moins une limite séparative latérale.
2. L'implantation des constructions et installations est également admise sur **limite séparative de fond de parcelle**, à condition :
 - que leur hauteur hors tout⁽²⁾ soit inférieure ou égale à 3,50 m en limite séparative,
 - qu'à partir de cette hauteur de 3,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, passant par cette hauteur de 3,50 m.
3. Lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus bas de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
 - 3.1. L'édification d'un sas d'entrée ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, à condition que sa surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m². Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
 - 3.2. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 3 ci-dessus.
4. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines⁽³⁾ découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).
Par exception aux dispositions des paragraphes 1, 2 et 3 ci-avant, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont admis en limite séparative. Ils sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.

(1) Est considérée comme limite séparative latérale la limite, ou les portions de limite séparative formant approximativement une droite aboutissant à la voie ou aux voies de desserte de l'unité foncière. Il en résulte que les parcelles d'angle n'ont pas de fond de parcelle au sens du présent règlement

(2) mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol

(3) Par piscine, on entend ici le bassin

5. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 11 UB - Aspect extérieur

1. Clôtures sur rue et emprises publiques

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m.
Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.
- 1.3. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.

2. Antennes paraboliques et installations techniques

- 2.1. L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique, ainsi qu'en saillie sur les balcons et garde-corps. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîtage.
L'installation est également admise sur les toitures-terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

- 2.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.
- 2.3. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Article 12 UB - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de **12,5 m²** au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de **32 %** pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.
Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation. Les places liées ne sont pas prises en compte pour la satisfaction des besoins réglementaires⁽¹⁾.
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à **2,50 m (3,30 m** pour ceux réservés aux personnes handicapées).
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.
3. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux, salles de réunion... à l'exception des logements).
La mutualisation du stationnement (foisonnement) entre opérations ayant des modes de fonctionnement décalés dans le temps est admise.
Le nombre de places à réaliser lorsque les places sont mutualisées entre opérations doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.
4. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement⁽²⁾, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

4.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
HABITATIONS (résidents et visiteurs)	
- par tranche entamée de 85 m ² de surface de plancher	1

(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.

(2) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
COMMERCES (ventes + réserves)	
- commerce de moins de 100 m ² de surface de plancher	0
- commerce de plus de 100 m ² de surface de plancher, par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- maternelle et primaire : par classe ^a	1
- collège et lycée : par classe	1
- enseignement supérieur : par classe	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
- hôtels : par tranche de 20 m ² de surface de plancher entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1

a. La notion de classe est entendue comme unité de groupement d'élèves pour les écoles maternelles, primaires et secondaires et comme groupement de 35 étudiants pour l'enseignement supérieur. Cette définition vaut également pour les règles relatives au stationnement des deux-roues.

4.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

Pour des constructions, installations ou des équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste ci-dessus, il sera procédé par assimilation et en tout état de cause, ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

4.3. Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation et ne peut pas être réalisé en sous-sol.

Ce local⁽¹⁾ à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1,5 place de stationnement de deux-roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher
- **Bureaux**, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places

(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.

- **Locaux d'enseignement :**
 - primaire, par classe : 4,5 m² ou 3 places¹
 - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m² ou 10 places
- **Activité**, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Article 13 UB - Espaces libres et plantations

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière considérée.

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

3. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.