# Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

**Caractère des secteurs**

**Le secteur UB** est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Il correspond aux extensions du centre ancien le long des rues ou dans le cadre d'opérations d'ensemble.
Le secteur UB comprend un sous-secteur UBi dans lequel les sous-sols sont interdits.

A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques (délimité sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.
A l'intérieur de ce périmètre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumises à l'obtention d'un permis de démolir et la construction d'une clôture au dépôt d'une déclaration préalable.

*Extrait du rapport de présentation*

## Article 1- UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;

## Article 2- UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. La reconstruction à l'identique des constructions non-conformes au présent règlement à condition qu'il s'agisse d'une reconstruction qui fait suite à un sinistre ;
2. Les constructions à usage artisanal ou industriel à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les commerces de détail à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m² ;
4. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité ;
5. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité ;

6. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés ;
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
8. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière ou sur une unité foncière voisine (séparée uniquement par une voie).
9. En l'absence de constructions principales à usage d'habitation ou d'activités sur l'unité foncière, seules les constructions répondant en termes de gabarit à la définition d'une petite construction (maximum 40 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur) sont admises.

## Article 3- UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique
   - soit directement,
   - soit par l'intermédiaire d'une voie privée,
   - soit par un passage aménagé sur un fond privé avec l'autorisation du propriétaire.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. En dehors des panneaux d'agglomération, la création de nouveaux accès individuels sur une route départementale est interdite.

### VOIRIE

4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## Article 4- UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

   Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

***Eaux usées domestiques***

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

***Eaux usées non domestiques***

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

***Eaux pluviales***

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe ou le ruisseau coule en limite de propriété, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou vers le ruisseau.

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## Article 5- UB - Superficie minimale des terrains constructibles

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

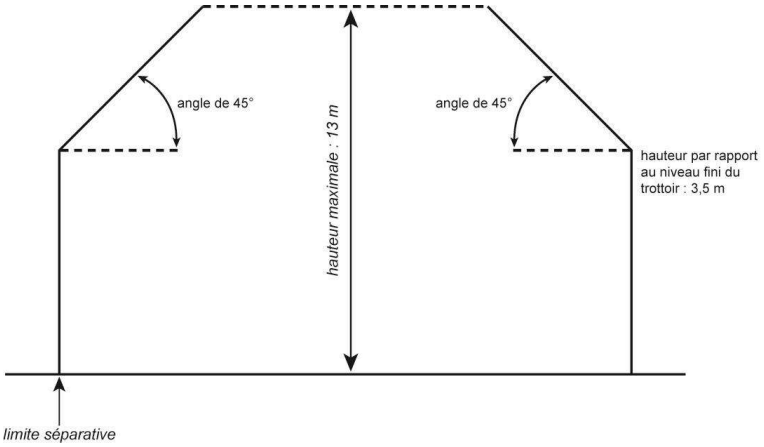
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
3. En dehors des panneaux d'agglomération, toute construction respectera un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
6. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès respecteront les dispositions de l'article 7- UB.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la façade de la construction.
2. Les construction doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,50 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel de tout point au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.




3. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou à au moins 1 mètre de ces limites sont autorisées

4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

   Pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ce recul est ramené à 2 mètres.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

Non réglementé

## Article 9- UB - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur UB.

EXCEPTIONS

2. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU.
3. En cas de démolition, la reconstruction sur une emprise équivalente à celle existante au moment de l'approbation du PLU est admise, même si celle-ci est non conforme aux dispositions du présent article.

## Article 10- UB - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.
2. La hauteur maximale hors-tout des petites constructions est fixée à 3,50 mètres.
3. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
   - 13 mètres au faîtage ;
   - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
   - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, … ;
   - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
   - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

## Article 11- UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR UBI

2. Les sous-sols sont interdits.

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

3. La dalle basse du rez-de-voirie ne devra pas se situer à plus de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

SURFACES EXTERIEURES

4. Les façades doivent être soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.
5. Les constructions de type rondins sont interdites.

TOITURES

6. Les constructions principales présenteront soit
   - **des toitures à pans** avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
   - **des toitures plates** (inférieures à 10% ou 6°)
7. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
8. Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, …).
9. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures des constructions principales à pans seront en matériau rappelant l'aspect des tuiles et de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées.
10. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise en dérogation de l'alinéa 9 du présent article.

CLOTURES

11. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
12. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres ;
13. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

## Article 12- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

## Article 13- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

## Article 14- UB - Coefficient d'occupation du sol

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## Article 15- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

## Article 16- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé