

ZONE UBz

Cette zone comprend deux secteurs UBza et UBzb

UBz 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UBz 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont notamment autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple: drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UBz 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UBz 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement communautaire d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement communautaires ou départementaux.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement communautaire ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m².

Encombrants : Au dessus de 20 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

UBz 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UBz 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A l'exception des équipements d'intérêt général et des annexes, qui pourront s'implanter jusqu'à l'alignement, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

6.1 - Les constructions seront implantées :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait maximum de 8 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

6.2 - Sur les emprises publiques ou voies autres que départementales, certains éléments de construction tels que les débords de toitures, les corniches, les balcons peuvent constituer des saillies. Elles sont autorisées et limitées à :

- 1,20 m si la construction est implantée le long d'une voie,
- 1,50 m dans les autres cas (places et placettes).

UBz 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des cas visés à l'article 7.3, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

7.1. Si la façade comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres en cas de baies principales
- 3 mètres en cas de baies secondaires

7.2. Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

7.3.- Les équipements d'intérêt général pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

Nota : Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles imposées au 7.1. à condition que les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à assurer le respect des distances prévues ci-dessous à l'article UBz8.

UBz 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments autres que les annexes à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales,
 - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,
 - au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UBz 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UBz 10 – Hauteur maximum

10.1. Condition de mesure :

La hauteur se mesure du Terrain Naturel avant travaux à l'égout du toit.

10.2. Zone UBza

Les bâtiments auront au maximum de 7 niveaux soit R+4+1R+C et :

- une hauteur de 20 m maximum mesurée à l'égout du toit,
- des façades sur rue et sur jardin comportant au maximum : un rez-de-chaussée, quatre niveaux supérieurs en façade, un niveau en retrait ou en attique, et des combles aménageables.

10.3. Zone UBzb

Les bâtiments auront au maximum 5 niveaux dont le 4^{ème} niveau ne dépassera pas 50 % de la SHON du 3^{ème} niveau soit R+3+C.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 16 m.

10.4. Les annexes

La hauteur des annexes ne peut pas dépasser, par rapport au terrain naturel 3 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la terrasse dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur de l'acrotère étant limitée à 0,50 m maximum.

Nota 1 : Les parkings semi enterrés ne sont pas considérés comme un niveau.

Nota 2 : Pour les commerces situés en rez-de-chaussée, la création d'un niveau en mezzanine sur 50 % de la surface du rez-de-chaussée est autorisé et n'est pas considérée comme un niveau supplémentaire.

UBz 11 – Aspect extérieur - Clôtures

11.1. Les bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan 5f du P.L.U.

Les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

11.2. Volumes et implantation

Toute autorisation d'occupation du sol 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les annexes et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4. Moulures

Le but premier d'une moulure est d'écarter l'eau des façades. Les moulures seront donc bien décrites, avec, impérativement, une vraie goutte d'eau.

Les moulures seront couvertes de zinc, sauf exception justifiée.

Les corniches de toitures seront proportionnelles aux hauteurs d'immeubles.

11.5. Toitures

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les toitures-terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas situées en surplomb de la façade.

11.6. Composition de façades et percements

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1 mètre.

Elles seront en pierre, en murs maçonnés et/ou en grille de fer forgé.

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures pourront être :

- ◆ en pierre, en murs maçonnés, en muret, en grille de fer forgé ou en bois,
- ◆ constitués d'un grillage vert doublé par une haie végétale.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1 m.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

UBz 12 – Stationnement

A l'exception des équipements publics pour lesquels il n'est pas fixé de règle, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

12.1. Dimensions des places :

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :
 - ◆ 2,40 m pour les emplacements
 - ◆ 2,70 m pour les garages et box
 - ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
 - ◆ Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

12.2. Rampes d'accès :

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.3. Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place par logement ◆ 2 roues : à partir de 10 logements, 0,5 m² par logement
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 et 2 pièces : 1 place/60 m² de SHON avec au minimum 1 place/logement ◆ 3 pièces et plus : 1 place/60m² SHON avec au minimum 2 places/logement. ◆ 2 roues : à partir de 10 logements, 0,5 m² par logement
Foyer de personnes âgées	◆ 1 place/5 chambres
Commerce < 300 m ² de SHON	◆ 1 place minimum
Commerce ≥ 300 m ² de SHON	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente ◆ 1 aire de livraison pour 1000 m² SHON et une aire supplémentaire par tranche de 1000 m² SHON ◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues ≥ 10 m²
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 50 % de la SHON ◆ 1 aire de livraison de 100 m² pour 5000 m² SHON ◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues (pour une SHON créée supérieure à 100 m²) ≥ 10 m²
Activité atelier dépôts	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/200 m² de SHON avec 1 place minimum par unité ◆ 1 aire de livraison de 100 m² pour 5000 m² SHON ◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues ≥ 10 m²
Artisanat < 100 m ² de SHON	◆ 1 place/unité
Artisanat ≥ 100 m ² de SHON	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/tranche de 100 m² SHON ◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues ≥ 10 m²
Hôtel - restaurant	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1,5 place/100 m² de SHON ◆ 1 aire de livraison de 100 m² pour 50 chambres ◆ 1 aire de dépose pour les cars de tourisme pour 50 chambres
Résidence hôtelière	◆ 1 place/logement
Salle de spectacle	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/10 places ◆ 2 roues : 1 m²/10 places
Enseignement secondaire	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place/classe ◆ 2 roues : 3 m² / classe
Enseignement primaire et maternel	◆ 1 place/classe
Crèche, équipement de santé	◆ 1 place par salle

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

L'ensemble des places de stationnement définies ci-dessus, doit être réalisé dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisés dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Nota : Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que les normes soient respectées pour la SHON totale (existante et projetée).

UBz 13 – Espaces libres et plantations

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

A l'exception des équipements d'intérêt général pour lesquels il n'est pas fixé de règles, tout projet de construction entraîne l'obligation de planter un arbre à grand développement par 200 m² d'espace vert.

Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7

13.1. Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan 5f du P.L.U. « Plan de repérage des éléments de patrimoine remarquables » comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les arbres d'alignement pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux.

13.2. Les espaces paysagers

Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

UBz 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

La surface hors œuvre nette autorisée dans la zone, hors équipements d'intérêt général est de :

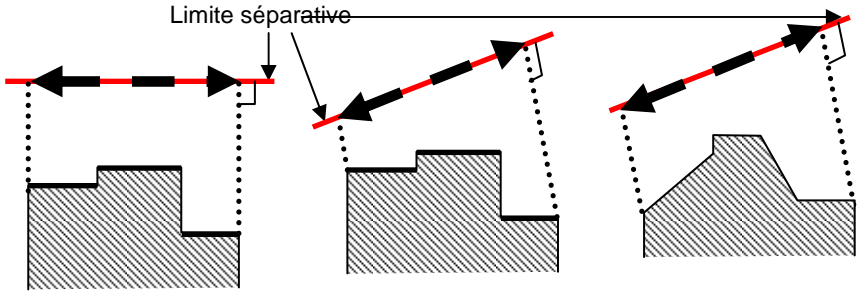
Logements : 110 000 m² SHON

Bureaux, commerces, services, activités : 25 000 m² SHON

Dans le respect de la SHON maximale de la zone, lorsque le maximum de SHON n'est pas atteint pour une destination, le reliquat peut être affecté aux autres destinations.

1 – DEFINITIONS ET EXEMPLES

Alignement	<p>L'alignement d'une voie constitue la limite entre une voie (publique ou privée) et l'unité foncière.</p> <p>Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre la future voie (publique ou privée) et la future unité foncière.</p>
Annexes	<p>Construction ou installation d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et destiné ni à l'habitation, ni à aucune activité professionnelle (donc pas de bureau, commerce, profession libérale).</p> <p>Exemples d'annexes : garages, abri de jardin, serre, atelier de bricolage non professionnel,....</p>
Baie	<p>Constitue une baie tout élément de la construction transparent et/ou ouvrant.</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ les éléments de construction ouvrants (transparents ou non) situés à plus de 1,90 m du plancher▪ les portes d'accès à un bâtiment à condition qu'aucune partie à moins de 1,90 m du plancher ne soit transparente.
Baie principale	<p>Baie destinée à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.</p> <p>On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail, activités (industrielles ou commerciales).</p>
Baie secondaire	<p>Baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales.</p> <p>On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales (exemples : les salles d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie,...).</p>
Coefficient d'occupation des Sols (C.O.S.)	<p>Exemple : sur un terrain d'une superficie de 300 m², dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,60, il pourra être construit au maximum : $300 \times 0,60 = 180$ m² de surface hors œuvre nette.</p>
Égout (hauteur à l'égout)	<p>Point de jonction entre la toiture et la façade ou partie de façade</p>
Emprise au sol	<p>L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume bâti excepté les saillies de moins de deux mètres et les terrasses à moins de 0,60 m du terrain naturel.</p>
Équipement d'intérêt général	<p>Bien qui appartient à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a pour vocation de contribuer à l'intérêt général.</p>

Équipement public	Bien qui appartient à une personne morale de droit public et qui a pour vocation de contribuer à l'intérêt général.
Faîtage	Point de jonction entre deux pentes de toiture.
Limite de fond	On entend par limite de fond tout segment de limite séparative ne formant pas d'angle avec la voie. Pour les terrains comportant plusieurs limites de fonds, c'est le segment le plus long qui sera pris en compte pour la détermination de la bande de recul.
Hauteur de construction	Hauteur prise du niveau du sol au point le plus haut de la construction.
Hauteur de façade	Hauteur du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère.
Longueur des façades	La longueur de la façade correspond à la projection orthogonale de la façade sur la limite séparative. 
Pleine terre	Il s'agit d'une surface de terrain libre en superstructure et en infrastructure de toute construction.
Saillies	Partie qui dépasse de la façade de la construction ne prenant pas appui au niveau du sol.
Terrain fini	Niveau du terrain après travaux
Terrain naturel	Niveau du terrain avant travaux.
Terrain ou unité foncière	C'est l'îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.