

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à dominante d'habitat, de services et d'activités urbaines : commerces, bureaux, ...

↳ Cette zone comprend 3 secteurs :

- UBa : secteurs urbains diversifiés à dominante d'habitat résidentiel à caractère pavillonnaire et comprenant de l'habitat collectif, des commerces, des équipements et des activités artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- UBb : secteurs urbains denses à dominante d'habitat pavillonnaire présentant une homogénéité architecturale et urbaine (XIX^{ème} siècle) ;
- UBc : secteurs urbains comprenant majoritairement les équipements collectifs et les services.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durable ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes et éventuellement les dispositions graphiques plus précises concernant notamment les marges de recul le long des voies classées à grande circulation.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules contenant dix unités et plus ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- **Dans les secteurs UBa et UBb** : Les lotissements à usage d'activités ;
- **Dans le secteur UBc** : Les lotissements à usage d'habitat ;

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2 - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3 - Voirie :

- Les voies nouvelles devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés. En cas d'impossibilité manifeste de se connecter au réseau collectif (topographie..) le projet ne pourra être autorisé que s'il est muni d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences en vigueur.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, sauf indications contraires du service gestionnaire.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3. - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

6.1.1 : Pour tous les secteurs :

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan (*Cf. notamment les indications graphiques concernant la zone UBc à l'angle de la route d'Angers et de la rocade est*), les constructions s'implanteront à l'alignement ou en **retrait de 5 m minimum**, à compter de cet alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti.

6.2 - Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) :

Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UB 7 s'appliquent.

6.3 - Exceptions : Pour tous les secteurs, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment ou en présence d'une implantation dominante des constructions avoisinantes, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de la construction existante ou suivant l'alignement dominant, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsque le projet de construction est inclus dans l'aménagement d'un îlot significatif.
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1.1. - La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

7.1.2. - Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition :

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - Hauteur maximale :

- En secteur UBa : la hauteur des constructions ne devra pas excéder **9 m** ;
- En secteur UBb : la hauteur des constructions ne devra pas excéder les constructions avoisinantes dans le même secteur afin de respecter une harmonie d'ensemble ;

- En secteur UBc : Sans objet ;

En outre, la construction devra s'inscrire dans un volume à **45°** à partir du plan vertical de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

10.3 - Cas particulier :

Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (*c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse*), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.4 - Volumes secondaires et annexes :

. La hauteur des volumes secondaires pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

. Pour les constructions d'un seul niveau de type bâtiments annexes, abris de jardin, garages, ... leur hauteur ne doit pas excéder **3, 20 m** à l'adossement ou **4 m** au faîtage lorsque le toit est à deux pentes.

<h2>ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR</h2>
--

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

«Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.»

- **11.1 - Généralités**

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

- **11.2 - Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront de préférence s'harmoniser avec l'aspect général des gabarits existants dans le voisinage.

- **11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

11.4.1 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

11.4.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

- **11.5 - Clôtures**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

- **11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

- **11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial**

Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale pourront reprendre si possible les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

- **11.8 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

- **11.9 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Dans le cas de changement de destination d'un immeuble, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires tiendra compte des «droits acquis» en stationnement par l'ancienne destination de l'immeuble.

- **12.2 - Il est exigé au minimum :**

- **12.2.1 - Habitat collectif :**

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum 1,5 places par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement.

Dans le cas d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- **12.2.2 - Habitat individuel :**
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction plus, dans les lotissements ou permis valant division, une place banalisée pour 3 logements.
- **12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service :**
Une place par 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- **12.2.4 - Constructions à usage commercial :**
L'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
Pour les équipements cinématographiques (*qui ne sont pas installés sur le même site qu'une surface commerciale*) : une place de stationnement pour trois fauteuils.
- **12.2.5 - Construction à usage artisanal :**
Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - Plantations :**
Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- **13.2- Espaces libres :**
Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.
- **13.3 - Lors de la réalisation de lotissements ou permis valant division d'une superficie d'au moins un hectare, 10 % de la surface des opérations** devront être traités en espaces paysagers de qualité, composés par des ensembles d'un seul tenant. Ces espaces pourront comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et pourront être conçus de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager .

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.