

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### VOCATION GENERALE DE LA ZONE UB

Cette zone qui correspond au centre-ville et à ses faubourgs a une vocation diversifiée bien que l'habitat doive y demeurer prépondérant. Le bâti dense est en principe implanté à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend 5 secteurs qui se distinguent notamment par la hauteur des constructions et la densité d'occupation du sol :

- **UBa :**  
secteur dense de l'hypercentre, en majeure partie issu de la reconstruction de l'après-guerre.
- **UBb :**  
secteur de l'hypercentre reconstruit aux abords de l'Eglise Saint-Etienne comprenant un sous secteur UBb1 correspondant au projet de nouveau théâtre
- **UBc :**  
secteur situé en périphérie de l'hypercentre et lié au développement du quartier Saint-Quentin
- **UBd :**  
secteur correspondant à la frange bâtie qui borde les boulevards de ceinture du centre-ville
- **UBe :**  
secteur correspondant aux faubourgs Saint-André, Saint-Jacques et Saint-Jean, et aux quartiers anciens de Marissel, Voisinlieu, Saint-Just des Marais et Notre-Dame du Thil. Il comporte un sous secteur UBe1 localisé sur le quartier Notre Dame du Thil ainsi qu'un terrain à Voisinlieu.

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

#### ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activités industrielles
- les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) sauf celles autorisées à l'article 2
- les constructions, installations et aménagements non autorisés :
  - par des servitudes d'utilité publique (cf. annexe 6 du P.L.U.) :
    - dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.
    - relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018
  - dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf. annexe 7 du P.L.U.)
- l'aménagement de terrains de camping (visés aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme), le stationnement des caravanes, des résidences mobiles de loisirs (visés aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de caravanes destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs (visés à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme)

- les garages de caravanes à ciel ouvert (visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)
- les dépôts de véhicules (visés à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme)
- les parcs d'attraction (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

De plus, en sous secteur **UBe1** :

- les caves et les sous-sols

**et en plus, sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU en application de l'article R.151-31-2° du code de l'urbanisme :**

- **les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-après**
- **la création de logement supplémentaire dans les constructions existantes**
- **les changements de destination**

---

## **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB 1 sont autorisées. Toutefois, sont admis sous condition :

En **UB**, hors **UBe1** :

- l'extension ou la modification des constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales ou les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôts ou les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) si leur présence est compatible avec la vie du quartier et n'engendre pas de nuisances (par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, les risques d'incendie ou d'explosion, la gêne apportée à la circulation...)
- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :
  - qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)
  - ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.
  - ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
  - ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En **UBe 1**:

- **sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU en application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme**, une seule fois après l'approbation du PLU (**2023**) les constructions dans la limite de **15** m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas de la surface habitable se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux. En cas de vide sanitaires, celui-ci devra être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux.

- sur les terrains qui ne sont pas délimités sur le plan de zonage du PLU en application **des articles R.151-31-2° et R.151-34-1°** du code de l'urbanisme, les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont strictement liés aux constructions ou occupations du sol autorisés. Les aménagements des abords devront respecter le niveau du terrain naturel avant travaux.

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 3.1. Définition

##### L'accès

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

##### La voie

La voie permet la desserte d'au moins deux propriétés.

#### 3.2. Règle générale

Les accès et les voies (publiques ou privées) destinés à la circulation des véhicules doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions édifiées ou envisagées et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés.

Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité appréciée notamment par rapport à la position des accès, à leur configuration ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic. En particulier, lorsque ce terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier les espaces publics et d'induire leurs réaménagements (rupture des pistes cyclables, réduction des espaces végétalisés, abattage d'arbres...).

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des personnes.

Pour des raisons de sécurité, un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé aux portails d'accès « véhicules ».

Les accès sur l'avenue Kennedy et l'avenue Winston Churchill doivent se faire à partir de voies nouvelles ou existantes. Aucun accès direct n'est donc autorisé sur ces avenues, à l'exception des stations services qui peuvent faire l'objet d'autorisations spécifiques.

### Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur totale d'au moins 8 mètres dont :

- au moins 1,5 m pour chaque trottoir
- au moins 5 m pour la bande de roulement pour les voies à double sens ou au moins 3,5 m pour les voies à sens unique

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules - notamment ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...), de faire aisément demi-tour.

### **3.3. Dispositions particulières**

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Dans le cas d'opérations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les différents réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le réseau d'eau potable ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions industrielles et commerciales présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

### **4.2. Eaux usées**

Le réseau d'assainissement de la Ville de Beauvais est de type séparatif, ce qui induit une séparation totale des eaux usées et des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées vers le réseau collecteur des eaux pluviales, et inversement, est interdit.

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le code de l'urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention

spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.3. Eaux pluviales**

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées), lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être prévue en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve technique de l'impossibilité d'une gestion à la parcelle.

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

#### **4.4. Réseaux électriques et téléphoniques**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité. La desserte en énergie électrique et la desserte téléphonique doivent être aménagées en souterrain à l'intérieur des parcelles.

---

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Implantation par rapport à l'alignement

L'alignement à prendre en compte est :

- la limite d'emprise des voies (bande de roulement et accotements) publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique routière, existantes ou à créer
- ou lorsqu'ils existent :
- la limite d'emprise d'un emplacement réservé destiné à la création ou à l'élargissement d'une voie
  - l'alignement déterminé par un plan d'alignement

#### Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- en **UBa** et **UBb** :
  - à l'alignement.
- en **UBb1** :
  - à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en **UBc**, **UBd**, **UBe** et **UBe1** :
  - soit à l'alignement.
  - soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### Dispositions particulières

- Les constructions situées à proximité immédiate du pont de Paris doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe du pont de 15 m côté Est et de 30 m côté Ouest.
- Les constructions et les aires de stationnement doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Winston Churchill.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations fixées au présent article
- les constructions implantées dans le prolongement d'une construction voisine
- des éléments ou installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, emmarchements, balcons...);
- des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment à l'angle de deux rues, redents d'une longueur inférieure à 1/4 de la longueur de la façade sur rue...)
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

#### **En plus en UBa, UBb et UBc :**

- les constructions en retrait de l'alignement dans le cas où le terrain a une longueur de façade sur rue au moins égale à 20 mètres
- les constructions édifiées sur un terrain présentant déjà une construction en retrait par rapport à l'alignement

#### **En plus en UBc, UBd, UBe et UBe1 :**

- les constructions le long des voies nouvelles réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées).

### **6.2. Implantation par rapport aux emprises publiques**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (cours d'eau etc).

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des hauts de berges des cours d'eau "l'Avelon", "la Liovette", "le Wage", "le Thérain" et ses bras dérivés (rivières de Saint-Just et de Saint-Quentin) et de 2 mètres pour les autres cours d'eau. Cette disposition s'applique également aux clôtures.

---

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. Règle générale**

#### **➤ Dans toute la zone (hors UBb1) :**

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

##### 7.1.1. dans la bande de 20 mètres

mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6)

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sur toute ou partie de leur profondeur.

Toutefois, cette obligation n'est pas requise pour :

- un terrain d'une longueur de façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres
- les bâtiments annexes isolés ou non
- l'extension de constructions existantes

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives :

la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être d'au moins 3 mètres dans le respect des prospectifs définis à l'article 10. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées....

##### 7.1.2. au-delà de la bande de 20 mètres

mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6)

Les constructions peuvent être implantées :

- ▶ en limites séparatives dans le respect des règles de hauteur définies à l'article 10
- ▶ en retrait des limites séparatives dès lors qu'une distance d'au moins 3 mètres sépare tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative et dans le respect des prospects définis à l'article 10. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées....
- En **UBb1** : en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives

## 7.2. Dispositions particulières

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :
  - 2 mètres du domaine ferroviaire conformément à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1843 ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations directement liées à l'exploitation ferroviaire.
  - 6 mètres de la limite des secteurs boisés identifiés comme éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 tels qu'ils sont délimités sur le plan de zonage du P.L.U. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, une seule fois après l'approbation du P.L.U.
- Dans le cas d'une division foncière ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (tel que défini à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme), les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.
- Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :
  - les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
  - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
  - les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

### 8.1. Règle générale

- **Dans toute la zone (hors UBb1) :**

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

- En **UBb1** : non réglementé



## 8.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme à la règle fixée ci-dessus ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).
- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours...)

---

### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

---

### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

#### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur fixée au présent article est mesurée de la façon suivante :

- d'une part :
  - à partir du niveau du terrain naturel avant travaux
  - ou dans les zones soumises au risque d'inondation, à partir de la cote de référence des plus hautes eaux définies dans le P.P.R.i..
- d'autre part :
  - jusqu'à l'égout du toit
  - ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse
  - ou jusqu'à la ligne de bris en cas de toiture à la Mansart
  - ou au bord du toit des lucarnes dès lors que leur longueur cumulée dépasse la moitié de la longueur de la façade qui les supporte

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6), c'est la hauteur en tout point de la construction qui est prise en compte dans le mode de calcul (cf 10.2.2.).

Les « attiques » sont considérés comme combles s'ils s'inscrivent en tout point dans un profil à 45 °.

#### 10.2. Règle générale

- **Dans toute la zone (hors UBb1) :**

La règle de hauteur est applicable à toute construction.

La hauteur maximale autorisée des constructions est déterminée par l'application de trois dispositions :

- une hauteur par rapport aux voies (10.2.1)
- une hauteur par rapport aux limites séparatives (10.2.2)
- une hauteur absolue (10.2.3)

Ces trois dispositions s'appliquent de façon simultanée et chacune d'entre elle doit être respectée, la plus restrictive étant dominante.

#### 10.2.1. Hauteur par rapport aux voies

La hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé tel qu'il est défini à l'article 6 ( $H \leq D$ ).

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que, sur une profondeur qui n'excède pas 20 mètres à partir de l'intersection des deux alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

#### 10.2.2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions ou parties de construction implantées :

##### ▶ en limites séparatives

- dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) : la hauteur de la construction doit respecter les règles définies au 10.2.3.
- au delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :

la hauteur en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Toutefois, cette limite de hauteur peut être dépassée pour :

- des bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, la pointe de pignon n'est alors pas prise en compte
- les constructions édifiées contre un bâtiment existant en bon état, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la hauteur en tout point de la construction ne doit toutefois pas être supérieure à celle du bâtiment voisin.

##### ▶ en retrait des limites séparatives

- dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :  
la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à deux fois la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ( $H \leq 2D$ )
- au delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :
  - en **UBa, UBb, UBc** : la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ( $H \leq D$ )
  - en **UBd** : la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale aux 3/4 de la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ( $H \leq \frac{3}{4} D$ )

- en **UBe et UBe1** : la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la moitié de la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ( $H \leq \frac{1}{2} D$ )

### 10.2.3. Hauteur absolue

La hauteur est limitée comme suit :

- en **UBa**, en **UBc** : 12 mètres
  
- en **UBb**, **UBd** : 9 mètres, nonobstant toute disposition contraire applicable dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexe 6 du PLU)
  
- en **UBe et UBe1** : 6 mètres, nonobstant toute disposition contraire applicable dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexe 6 du PLU)

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour l'un ou l'autre des cas suivants :

- les constructions dont le rez-de-chaussée présente une hauteur maximale sous plafond (Hrdc) comprise entre 2 m 50 et 3 m 50. Dans ce cas, la hauteur absolue pourra être augmentée de la différence entre Hrdc – 2,5 m.
  
- les constructions édifiées sur un parking semi enterré dès lors que les relevés de niveau de la nappe phréatique indiquent qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking. Dans ce cas, la hauteur absolue pourra être augmentée au maximum d'un mètre.
  
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés...). Dans ce cas, la hauteur absolue pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.
  
- en **UBe et UBe1**, dans le cas d'une construction présentant une toiture terrasse, la hauteur absolue pourra être augmentée au maximum d'1 mètre.

De plus, en **UBa**, **UBb**, un dépassement de la hauteur absolue peut être autorisé pour les constructions, situées sur un terrain de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, qui comporteraient des éléments ponctuels présentant pour des raisons architecturales une hauteur plus importante. Dans ce cas, la hauteur absolue de ces éléments pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.

➤ En **UBb1** : **non réglementé**

### **10.3. Dispositions particulières**

Un dépassement de la hauteur maximale (10.2) peut être autorisé pour :

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie...)
  
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
  
- l'extension des équipements publics édifiés avant la mise en application P.L.U. et non conformes aux prescriptions du présent article

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions ainsi que les installations à édifier ou à modifier ne doivent pas par :

- leur situation,
- ou leur architecture
- ou leurs dimensions
- ou leur aspect extérieur

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.

(Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique également aux bâtiments annexes, aux extensions des constructions existantes).

➤ **Dans toute la zone (hors UBb1) :**

### **Ouvertures**

Les vitrines et devantures de magasins doivent dégager les bandeaux séparant les rez-de-chaussée des premiers étages.

### **Ouvrage en saillie**

Les encorbellements ne pourront présenter de saillies supérieures à 80 cm sur le domaine public et devront être situés à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol.

### **Toitures**

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, que deux niveaux.

### **Antennes**

Les antennes paraboliques visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisées qu'à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé en arrière plan.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 2 mètres de hauteur.

Les clôtures constituées de grillage ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 20 cm de hauteur hors sol.

## Divers

Les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### Règles architecturales particulières

Si des pans de bois de bonne qualité sont découverts pendant les travaux, ils peuvent être conservés apparents. Le remplissage entre les pans de bois doit être exécuté à l'aide d'un torchis ou d'un mortier à la chaux naturelle dressé au même nu que les pans de bois. Dans le cas contraire, un enduit de mortier à la chaux naturelle doit être réalisé.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte "blanc ocre" (mortier bâtard à la chaux et ciment blanc, par exemple) et arasés au nu des briques.

Les constructions repérables à l'annexe du présent règlement et sur le plan de zonage du PLU comme « élément du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

Tout aménagement, extension, restauration ou autre opération peut être interdit dès lors qu'il porte atteinte au style ayant présidé à l'époque de la construction du bâtiment et plus particulièrement au respect de la composition générale des façades visibles depuis le domaine public comme le respect :

- des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, une corniche)
- de la trame verticale et en particulier des travées qui ordonnent les percements
- des proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures lorsqu'elles ont été conservées dans leur proportions initiales)
- des éléments de modénature
- des matériaux

L'isolation par l'extérieur n'est pas possible pour les façades anciennes en pierres, briques, pans de bois.

➤ En **UBb1** : non réglementé

---

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1. Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires et non encloisonnés :

- largeur 2,35 m / longueur 5 m / dégagement 6 m
- ou
- largeur 2,50 m / longueur 5 m / dégagement 5 m.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables.

Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable.

Toute tranche entamée de plus de 1/5 de sa valeur unitaire impose la réalisation d'une place de stationnement.

## 12.2. Normes de stationnement

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions, aux changements de destination, et à la création de logements supplémentaires dans une construction existante.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement

De plus, à l'exception des changements de destination sans modification de gabarit auxquels ne s'appliquent pas les dispositions ci-après :

- en secteur **UBd** :
  - ✓ dans le cas d'une opération de plus de 10 logements collectifs, la moitié des places de stationnement tel qu'exigée au présent article doivent être enterrées (ou semi enterrées si les relevés de niveau de la nappe phréatique indique qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking).
- en secteur **UBe hors UBe1** :
  - ✓ dans le cas d'une opération de 10 à 20 logements collectifs, la moitié des places de stationnement tel qu'exigée au présent article doivent être enterrées (ou semi enterrées si les relevés de niveau de la nappe phréatique indique qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking).
  - ✓ dans le cas d'une opération de plus de 20 logements collectifs, 60 % des places de stationnement tel qu'exigée au présent article doivent être enterrées (ou semi enterrées si les relevés de niveau de la nappe phréatique indique qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking).

### Dispositions particulières :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les cas suivants où il est exigé :

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 Mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement :
  - dans le cas de construction : 1 place de stationnement par logement
  - dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration (y compris avec création de surface de plancher dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux) : non réglementé
- pour les résidences universitaires :
  - en zone **UBa, UBb, UBb1** : non réglementé
  - en zone **UBc, UBd, UBe et UBe1** : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- pour les résidences ou foyers à destination des personnes âgées dépendantes, les constructions liées à la santé ou à l'action sociale, les résidences ou foyers pour personnes handicapées :
  - en zone **UBa, UBb, UBb1** : non réglementé
  - en zone **UBc, UBd, UBe et UBe1**: 1 place de stationnement par tranche de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  
- pour les constructions à usage de bureau :  
1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une seule fois après l'approbation du P.L.U.
  
- pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services :
  - en **UBa, UBb** : non réglementé
  - en **UBc, UBd, UBe et UBe1** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher une seule fois après l'approbation du P.L.U.
  
- pour les hébergements hôteliers :
  - en **UBa, UBb** : non réglementé
  - en **UBc, UBd, UBe et UBe1** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  
- pour les locaux à usage artisanal :  
1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  
- pour les établissements industriels :  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  
- pour les entrepôts :  
1 place de stationnement par tranche de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

A ces emplacements doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

### 12.3. Formules de compensation

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager simultanément sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, et à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
  
- soit à obtenir une concession d'au moins 15 années dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement)
  
- soit à acquérir les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de

l'opération (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement) et que lesdites places n'aient pas déjà été comptabilisées dans une précédente opération

---

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

### ➤ Dans toute la zone (hors UBb1) :

#### 13.1. Espaces boisés

Les espaces boisés à protéger identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et réparables sur le plan de zonage du PLU, sont soumis aux dispositions suivantes :

tout arbre de haute tige qui y est abattu doit être remplacé, sur le site, par un élément de circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 mètre du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

#### 13.2. Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions ainsi que les bassins de rétention d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

En plus, en secteurs **UBd** et **UBe**, doit être aménagée en espaces verts d'un seul tenant (incluant les aires de jeux, les espaces boisés protégés identifiés sur le plan de zonage du PLU) :

- 10 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération de 2 à 10 logements collectifs
- 20 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération :
  - de 10 à 20 logements collectifs en secteur **UBd**
  - de 10 à 15 logements collectifs en secteurs **UBe** et **UBe1**
- 30 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération :
  - de plus de 20 logements collectifs en secteur **UBd**
  - de 15 à 20 logements collectifs en secteurs **UBe** et **UBe1**
- 40 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération :
  - de plus de 20 logements collectifs en secteurs **UBe** et **UBe1**

Les dalles perforées et les toitures terrasses ne sont pas comptabilisées dans la surface végétalisée. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de changement de destination sans modification de gabarit.

#### 13.3. Plantations

La plantation d'au moins un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction. Ces plantations doivent être réparties sur l'ensemble du terrain.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (érables, tilleuls, marronniers, ...).

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 24 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Les dépôts et citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou être masquées par un rideau de plantation à feuillage persistant.

### ➤ En **UBb1** : non réglementé



---

*SECTION III - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE*

---

---

**ARTICLE UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé

---

**ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

**ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.