

## Chapitre 3 : zone UB

Dispositions réglementaires applicables

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit des ensembles d'immeubles collectifs

L'habitat y domine largement mais n'exclut pas l'existence de commerces et services.

La densité en logements est très élevée malgré l'existence d'espaces verts en pied d'immeubles.

Des constructions ont été repérées dans les plans de zonage au titre de l'article L123-1 7°. Ces constructions présentent un caractère patrimonial marqué. Des prescriptions spécifiques à chaque construction sont (seront) jointes en annexe du règlement, elles concernent la transformation, réhabilitation de ces bâtiments il sera fait référence dans l'article 11 à ces prescriptions.

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

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

**Rappel** : l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

### **➡ Article UB - 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

⇒ **Sont interdits** :

- *Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le tissu urbain, l'habitat et la tranquillité du voisinage.*
- *Les constructions et installations à vocation agricole,*
- *Les constructions et installations à vocation artisanale et industrielle, à l'exception de celles autorisés à l'article UAb2.*
- *Les entrepôts commerciaux, non indispensables à une activité commerciale présente dans la zone,*
- *Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,*
- *Les carrières,*
- *Article UB - 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

⇒ **Sont admises :**

- *Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités artisanales sous condition d'être intégrées à un bâtiment d'habitation et de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.*
- *L'extension des activités artisanales et / ou industrielles pré-existantes à l'approbation du PLU, intégrées ou non à de l'habitat, sous condition d'être compatibles avec l'habitat, et / ou que l'extension n'aggrave pas les nuisances existantes.*

**Rappel :** cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **➡ Article UB - 3 – accès et voirie**

⇒ **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

⇒ **Voirie**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale ; elle doit également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, y compris en période hivernale.

Les aménagements de voirie devront favoriser voire privilégier les usages piétons et cyclistes.

### **➡ Article UB - 4 – desserte par les réseaux**

⇒ **Eau potable**

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

⇒ **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur.

⇒ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

### ⇒ Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**Rappel :** toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

### ⇒ **Article UB - 5 – caractéristiques des terrains**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

### ⇒ **Article UB - 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

#### ⇒ Principe :

La construction s'implantera avec un recul minimum de 6 m.

#### ⇒ Exception :

Par exception, pour des motifs

- *de sécurité*
- *de perspectives monumentales,*
- *de composition architecturale, urbanistique*
- *d'intégration paysagère,*
- *dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voies ou de configuration particulière des lieux,*
- *de continuité visuelle avec le bâti existant ou d'extension du bâti existant implanté selon d'autres principes*
- *de hauteur à l'égout (en tout point par rapport au terrain naturel) d'une construction ou partie de construction, inférieure à 6 m,*

il pourra être imposé une implantation différente du principe ci-dessus

## ➤ **Article UB - 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### ⇒ Principe :

Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives

### ⇒ Exception :

La règle de principe ne s'applique pas aux constructions préexistantes à l'approbation du PLU. L'implantation d'extensions, de constructions accolées à ces constructions préexistantes sera libre.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur à l'égout (en tout point par rapport au terrain naturel) est inférieure à 6 m.

## ➤ **Article UB - 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### ⇒ Principe :

Les constructions seront soit jointives et accolées soit implantées en recul de 6 minimum les unes par rapport aux autres.

### ⇒ Exception :

Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur à l'égout (en tout point par rapport au terrain naturel) est inférieure à 6 m, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

## ➤ **Article UB - 9 – emprise au sol**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ➤ **Article UB - 10 – hauteur maximale des constructions**

### ⇒ Principe :

Le nombre de niveaux des constructions sera limité à R+4+C

### ⇒ Exception :

En cas de réalisation d'un niveau entièrement consacré au stationnement (et installations techniques), que ce niveau soit en rez de chaussée ou en sous-sol, un niveau supplémentaire pourra être autorisé à la construction.

Les constructions préexistantes à l'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée dans la zone pourront faire l'objet de transformation et d'extension visant à améliorer l'intégration des constructions dans leur environnement, mettre en œuvre des principes de développement durable et d'économies d'énergie, ou améliorer la sécurité.

## ➤ **Article UB - 11 – aspect extérieur**

**Rappel** les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions repérées dans les plans de zonage en application de l'article L123-1 7° font l'objet de prescriptions particulières (consulter fiche jointe en annexe du présent règlement) complémentaires aux prescriptions ci-dessous.

### **TOITURE :**

- **Principe :**

- *Les Toitures présenteront plusieurs pans ou seront cintrées.*
- *Toitures à la mansard et toitures à coyaux sont interdites*

- **Exception :**

- *Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :*

En présence de toitures principales, pentues ou cintrées, à titre de complément, en couverture de volumes annexes, comme lien entre deux volumes principaux...

Comme couvertures de volumes fractionnés d'un même bâtiment présentant l'aspect d'un bâti en escalier, en gradins, en terrasses de différents niveaux, sous réserve expresse que l'ensemble ne donne pas l'impression d'un cube monolithique,

En cas de construction de bâtiments publics pour lesquels il est affirmé une volonté monumentale d'identification par rapport aux volumes des toitures environnantes.

### **COULEURS ET MATERIAUX :**

Le blanc et les couleurs très claires (blanc cassés) sont interdits.

### **CLOTURE :**

- **Limites avec le domaine public :**

La clôture sera composée d'un mur bahut ou muret ne pouvant dépasser 0.50 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille. L'ensemble ne pourra dépasser 1.5 m.

La clôture peut être surmontée ou doublée d'une haie. On veillera alors à utiliser des essences locales à feuilles caduques. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1.5 m.

- **Limites séparatives :**

La clôture pourra être constituée d'un muret ne dépassant pas 0.50 m ce muret pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un grillage ou tout autre dispositif, il pourra être surmonté ou doublé d'une haie. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m.

## ➡ Article UB - 12 – stationnement

### ⇒ Principe :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

Une place de stationnement aura une dimension de 2.5 x 5 m.

#### ■ *Modalités de mise en œuvre :*

Il pourra être exigé pour le moins :

1 place par tranche de 1 à 40 m<sup>2</sup> de SHON pour l'habitat, toute tranche commencée étant prise en compte.

1 place par tranche de 1 à 25 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à usage autre que l'habitat, toute tranche commencée étant prise en compte.

Par ailleurs tout projet devra prendre en compte et favoriser le stationnement des modes doux

### ⇒ Exceptions :

L'article L123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

En cas de réhabilitation et de restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garage.

En cas de démolition reconstruction à l'identique, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garage.

L'article L. L123-1-2 du code de l'urbanisme, rappelé ci-après, trouve à s'appliquer :

*"Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-*

*dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."*

### ➤ **Article UB - 13 – espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces dédiés à la circulation ou au stationnement ne font pas partie des espaces libres.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert planté.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### ➤ **Article UB - 14 – coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.