2. ZONE UB

2.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 2.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

La zone UB est destinée à accueillir différents types d'habitats, des commerces et des services. Les bâtiments y seront construits en ordre continu ou discontinu. Le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels varient selon les quartiers. Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLUi).

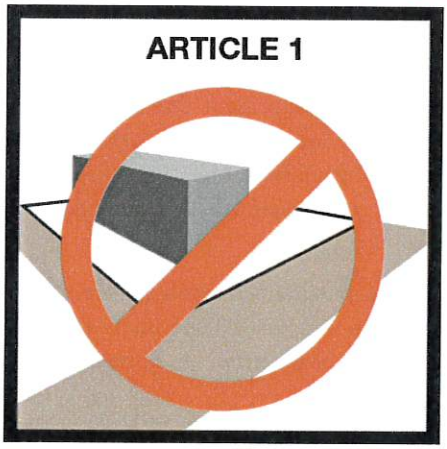
La zone UB se décline en quatre secteurs :

- *La zone UB proprement dite, correspondant aux tissus pavillonnaires péri-centraux, en transition ou en développement, où l'occupation du sol est déjà importante ;*
- *Un sous-secteur UBa, prenant en compte les particularités du boulevard Kellermann et offrant un cadre à la mutation de l'emprise de l'ancienne caserne du même nom ;*
- *Un sous-secteur UBb, correspondant aux quartiers d'habitat collectif, et notamment des quartiers engagés dans une procédure de Rénovation urbaine ;*
- *Un sous-secteur UBc, permettant une prise en compte du caractère paysagé et urbain particulier de l'avenue Florent d'Illiers et de l'avenue du Docteur Emile Trouvé.*

Elle inclut des zones concernées par la réglementation du Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrain ».

2.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB.1 : occupations et utilisations du sol interdites



1 – Les exploitations agricoles et les constructions à usage agricole.

2 – Les constructions destinées à l'industrie, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UB.2.

3 –En UBc , les constructions nouvelles à usage d'habitation, les constructions à usage de commerce et activités de service, d'industrie, d'entrepôt.

4 – Les carrières.

5 – Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

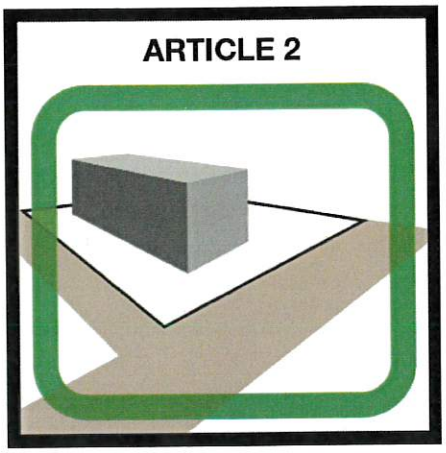
6 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.

7 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

8 – Toute décharge ou dépôts de déchets.

9 – L'implantation des éoliennes.

Article UB.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



1 – Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2 – Les constructions et installations nouvelles correspondant à des services publics ou d'intérêt collectif ou à des entreprises artisanales répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.

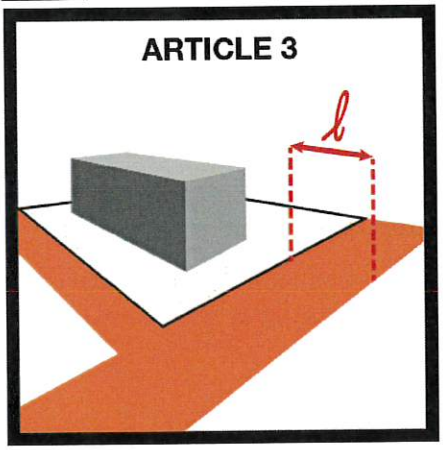
3 – En secteurs UB, UBa et UBb, les constructions à vocation artisanale ou industrielle, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

4 – En secteur UBc, les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

2.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article UB.3 : accès et voirie

1. Accès



Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation suivant la prescription de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots, telles que définies dans le glossaire annexé au présent règlement.

2. Voirie

Toutes les voies, publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

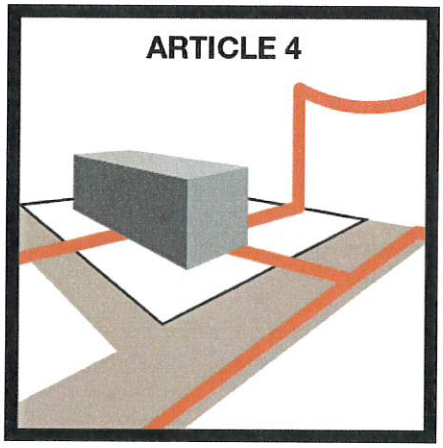
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront. Les nouvelles voies privées doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et si leur longueur est supérieure à 40 mètres, elles doivent présenter une largeur suffisante et une zone de retournement suffisante pour les véhicules de sécurité et les véhicules de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots, telles que définies dans le glossaire annexé au présent règlement.

Article UB.4 : desserte par les réseaux



1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service assainissement compétent sur la Communauté de Communes. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

Ces aménagements, à la charge exclusive du propriétaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives, comme par exemple des noues paysagères ou des bassins d'infiltration, et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété, conformément aux prescriptions en la matière. Ces dispositifs devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

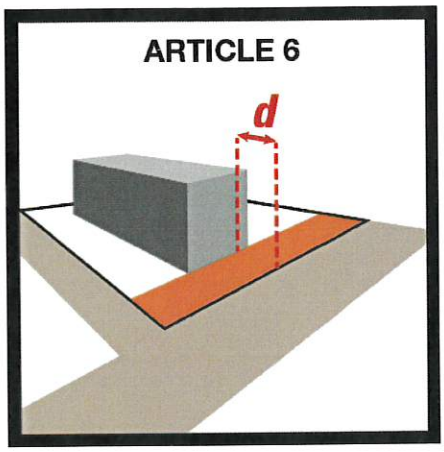
Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution.

Article UB.5 : caractéristique des terrains

Abrogé

Article UB.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Modalités d'application

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public routier et le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLUi ;
- L'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

1 – En secteurs UB, UBb et UBc, les constructions principales doivent être édifiées en retrait de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – En secteur UBa, les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement actuel ou projeté.

3 – Les saillies ou encorbellements sur le domaine public ou privé des voies et sur les marges de recul sont autorisés, à condition de ne pas excéder 0,80 mètres d'épaisseur, et que leur partie inférieure se situe à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol naturel.

4 – Toutes les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres de l'emprise des voies de chemin de fer.

Dispositions particulières :

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente peut-être admise ou imposé dans le cas suivant :

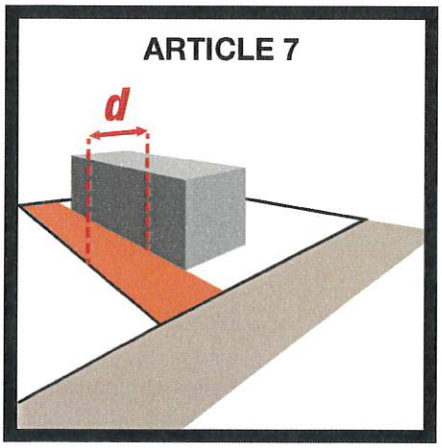
1- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées avec un recul moins important par rapport à la voie ou même en limite de voie. Dans ce cas , l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;

2- Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul moins important, voire à l'alignement ;

3- Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que des transformateurs ou d'un local, destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ou au stationnement des vélos ;

4- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble de restructuration d'ilots.

Article UB.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



1 – L'implantation des constructions doit être réalisée :

- soit sur une seule limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques,
- soit selon un retrait dont la distance devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (soit L=H/2), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2 – En secteur UBa, l'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, un mur de clôture dont la hauteur sera comprise entre 1,80 et 2,20 mètres ou une clôture composée d'un mur bahut dont la hauteur ne dépassera pas 1,00 mètre et surmonté d'un élément à claire-voie, le tout devant être compris entre 1,80 et 2,20 mètres, doit alors être réalisé le long des voies et emprises publiques, assurant ainsi la continuité bâtie.

3 – En secteur UBc, un mur de clôture, composé d'un mur-bahut, dont la hauteur sera comprise entre 80 centimètres et 1,20 mètres, surmonté d'éléments à claire-voie doit être réalisé le long des voies et emprises publiques, assurant ainsi la préservation du paysage urbain. La hauteur totale du dispositif ne pourra pas dépasser 1,70 mètre.

4 – Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières :

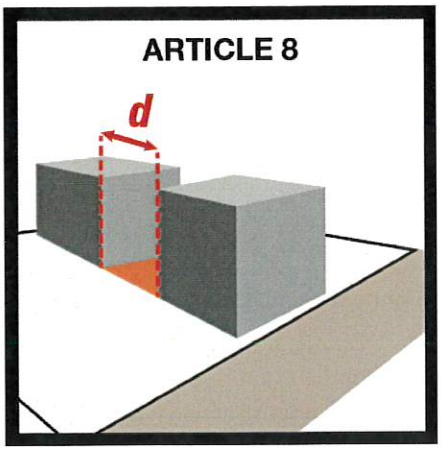
Une implantation avec un retrait inférieur est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1- Lorsqu'il de travaux d'extension ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté avec un retrait différent que celui qui est imposé ci-dessus. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ;

2- Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation différente ;

3- Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que des transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

Article UB.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



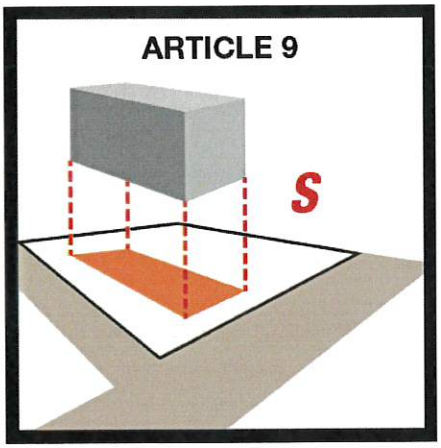
1 – Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

2 – Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contigües édifiées sur un même terrain doit être au moins égal à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

3 – Cette règle ne s'applique pas aux systèmes de sécurité des piscines.

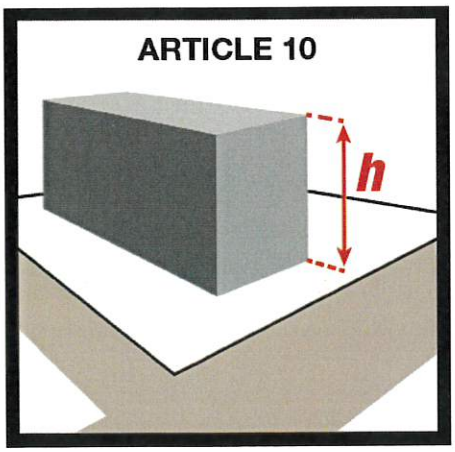
Article UB.9 : emprise au sol



1 – Pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, l'emprise au sol ne pourra excéder 50%.

2 – En secteurs UBb et UBc, l'emprise au sol des constructions, quelle que soit leur destination, ne pourra pas dépasser 50%.

Article UB.10 : hauteur maximale des constructions



Modalités d'application

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit). En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.

a) Règles générales

Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (cote NGF). La hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

1 – La hauteur de façade des bâtiments devra être en cohérence avec le bâti adjacent, avec une limite fixée à 12 mètres à son niveau le plus élevé.

Un seul niveau de combles sera aménageable.

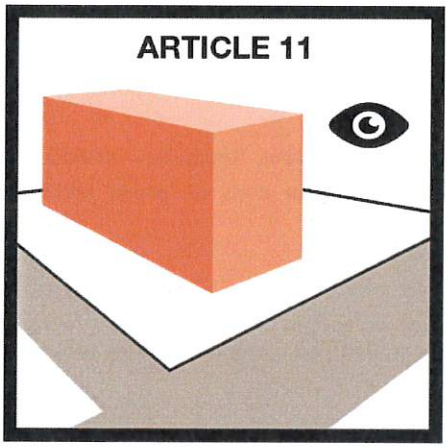
2 – En secteur UBb, cette hauteur de façade est portée à 15 mètres à son niveau le plus élevé, sans possibilité d'aménager de combles.

3 – La hauteur absolue des bâtiments pourra être surélevée par des superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc.), à condition que ces dernières ne mesurent pas plus de 2 mètres, et soient implantées à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage.

Ce retrait n'est pas imposé pour les souches de cheminées.

4 – La hauteur des annexes sera limitée à 3 mètres.

Article UB.11 : aspect extérieur



Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

1 – VOLUME

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur gabarit, aux immeubles voisins.

2 – ASPECT DES MATÉRIAUX

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un habillage, tels que briques creuses et agglomérés, est proscrit.

- Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

- Les murs en pierre seront traités en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parements très dégradés et irréparables.
- Les joints de la pierre de taille seront exécutés « à plat », en mortier de chaux, colorés suivant la teinte de la pierre.
- Aucun badigeon ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille.

- Les enduits seront de teinte naturelle dans les tons ocrés, à l'exclusion des teintes vives ou criardes et du blanc pur.

- L'architecture des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 10 m² devra s'inscrire en cohérence avec l'architecture de la construction principale. Les panneaux de bois et les tôles de bardage seront proscrits.

3 – COLORATION - DÉCORS

Les peintures ne seront appliquées que sur les ouvrages de menuiserie, de serrurerie et de ferronnerie. Seront proscrites les couleurs : rouge vif et rose, orange, jaune vif, vert acide et vif, bleu intense, violet et mauve.

4 – TOITURES

Sauf dans le cas d'un toit- terrasse, les toitures doivent être composées de deux versants en règle générale à forte pente (entre 40° et 60°).

Cette disposition ne s'applique pas aux appendices, tels que vérandas, appentis, garages accolés, extensions mineures, ainsi que pour les annexes séparées.

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teinte brun rouge ou en ardoise, à l'exclusion de tout matériau vieilli artificiellement.

Les superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc.) sont autorisées à condition d'être intégrées dès le début dans un projet architectural d'ensemble.

Les annexes séparées doivent :

- Utiliser tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;

- Proscrire le feutre bitumé, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

5 – CLÔTURES

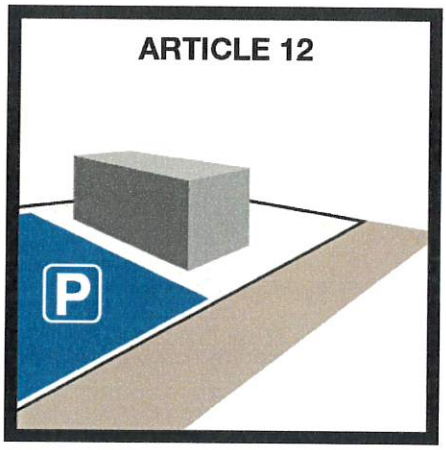
Les clôtures sur les voies publiques devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Sont interdits : les panneaux pré fabriqués en béton brut ou plastique, pleins ou ajourés.

6 – ADAPTATION – FORMES ARCHITECTURALES NON TRADITIONNELLES

Des dispositions architecturales différentes pourront être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.

Des formes architecturales différentes pourront être autorisées pour les équipements publics.



Article UB.12 : stationnement

Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations soit être assuré en dehors des voies. Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.
Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une aire de stationnement par 60 m² de surface de plancher, et au moins une par logement ;
- deux aires de stationnement par habitation individuelle.

Pour les constructions ou aménagements d'immeubles devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'enseignement, il sera aménagé :

- pour les écoles du 1er degré, une aire par classe et une aire par emploi administratif ;
- pour les lycées, collèges et autres établissements d'enseignement secondaire, une aire de stationnement pour 20 élèves.

Pour les salles de réunions, de spectacles ou devant recevoir du public, une aire pour cinq places d'accueil est nécessaire.

Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Pour les changements de destination sans création de surface dans la limite de la création d'un seul logement
Aucune place n'est exigée.

Pour les extensions de construction existante
Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Pour les réhabilitations avec création de logements supplémentaires sans changement de destination ou avec un changement de destination et la création de plus de 1 logement
Le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiettes de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- Soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 250 mètres;
- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

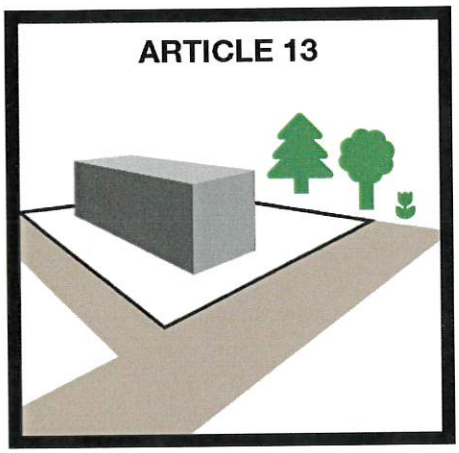
Stationnement des deux roues :

Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux-roues motorisés et les cycles, à raison :

-d'un emplacement de 0,50 m² par logement ;

-d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Article UB.13 : espaces libres et plantations



1 - Espaces verts

Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 30 %. Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou de deux arbres par 100 m² de terrain.

Lorsque l'unité foncière englobe un Espace Boisé Classé, cet espace boisé classé peut être compris dans les espaces verts à aménager.

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les espaces verts communs seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 100m².

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront aménagées en espaces verts de pleine terre.

2 - Stationnement

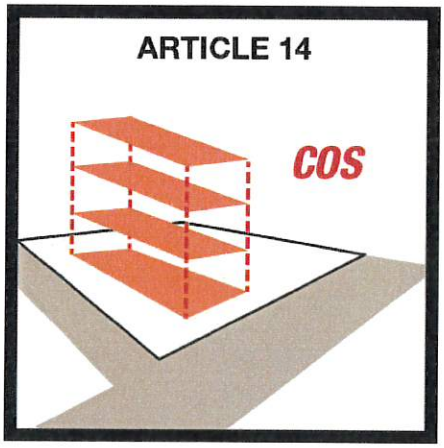
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³), à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement.

Pour des parcs de stationnement supérieur à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 20 m² de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

2.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB.14 : coefficient d'occupation du sol



Non réglementé.