

# ZONE UBA1

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les constructions à usage d'exploitation forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros.

Dans le secteur indiqué « ir » sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

#### 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;

- o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
  - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les constructions à usage industriel dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les constructions à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

## Zone UBA1

Dans le secteur indiqué « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les constructions existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

---

## ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

---

### 2.1. Mixité fonctionnelle

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

### 2.2. Mixité sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

## ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

---

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

### 3.1. Implantation des constructions par rapport emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques : toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- **pour les constructions de premier rang**, la façade du volume principal de la construction doit s'implanter :
  - o soit à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
  - o soit en cas d'absence d'alignement de fait, en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
  - o Soit s'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.
- **Pour les constructions de second rang** les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

#### Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

## Zone UBA1

- Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit  $L \geq H/2$  et  $\geq 3$  m).

Si la limite séparative de fond de terrain est située dans la bande de constructibilité renforcée, le retrait de la construction par rapport à la limite séparative de fond de terrain devra être de 3 m minimum, cette distance pouvant être réduite à zéro pour des terrains d'une profondeur inférieure à 10 mètres existants à la date d'approbation du PLU.

Pour les parcelles laniérées d'une largeur inférieure ou égale à 12 m à la date d'approbation du PLU, depuis la voie et ce sur toute leur profondeur, la bande de constructibilité renforcée s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les constructions, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de retrait, elles doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.

#### Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le gabarit du nouveau

bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit  $L \geq H/2$  et  $\geq 3$  m).

#### Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative.
- Les annexes (d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée.
- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit  $L \geq H/2$  et  $\geq 5$  m).

### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.

## Zone UBA1

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 55% de la superficie du terrain.

### Disposition alternative sur l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### 3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 11 m en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou attique. Ces deux règles sont cumulatives.

### Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiée et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

## ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

#### 4.1.1. Principes généraux

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

#### 4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

### 4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux bâtiments un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des bâtiments ;

Le traitement des rez-de-chaussée sur voie (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les constructions, annexes et extensions doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

#### Façades

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en façades sur voies.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation

d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

#### Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

#### Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

### 4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse présente une surface continue d'au minimum 150 m<sup>2</sup> carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du bâtiment. Les bâtiments comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

## Zone UBA1

### 4.1.5. Façades des constructions anciennes (avant 1948)

En cas de travaux sur les façades anciennes, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

### 4.1.6. Clôtures

Les clôtures doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

#### Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la hauteur maximale autorisée est de 1,8 m

#### Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 m.

La clôture doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, bande de

bruyère, osier, roseau...) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives latérales.

## ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Il sera planté **un arbre tige par tranche « entamée » de 200 m<sup>2</sup> de terrain**. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (*cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2*).

L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

### 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

#### Dispositions alternatives

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

## ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

---

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

A la date d’approbation du PLU, toute nouvelle voie en impasse desservant plus de 5 logements et/ou d’une longueur de plus de 100 m est interdite.

Tout prolongement de voie en impasse est interdit sauf en cas de bouclage de la voie.

Les entrées charretières existantes à date d’approbation du PLU sont à maintenir.

---

### ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

---

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.