

# ZONES UB

Cette zone recouvre les terrains bordant des voiries structurantes. Le bâti y est assez hétérogène. Aussi s'agit-il de renforcer les possibilités de constructions et d'assurer la mixité des programmes (habitat, commerces, services et petit artisanat), principalement rue de Nantes, de façon à assurer une continuité bâtie et une harmonie des hauteurs.

Dans cette optique, un zonage UB1, sur un secteur qui a fait l'objet d'une étude urbaine approfondie, est instauré pour répondre à cette vocation.

## **SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol**

### **Article UB.1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1) Les constructions :

- à usage industriel et d'entreposage,
- agricoles,
- qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2) Les installations classées soumises à autorisation.

3) Les terrains de campings et Habitations Légères et de Loisirs.

4) Les aires de stationnement de caravanes.

5) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres.

6) Les pylônes.

### **Article UB.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

- Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.
- La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11.
- La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'à vocation de stationnement de véhicules ou de cycles (abri de jardin, cellier, etc.) à raison d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> par terrain, est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11.
- Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

## **SECTION II- Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UB.3- Accès et voirie**

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.

Le terrain sur lequel un projet de construction est envisagé, doit avoir un accès direct sur la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

### **Article UB.4- Desserte par les réseaux**

#### 1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

#### 2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

#### Eaux usées :

La zone étant desservie par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Les eaux de vidange de la piscine devront être évacuées au réseau d'eaux usées après neutralisation du désinfectant. Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection (bac de disconnexion ou disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable - type BA) sur le piquage raccordé sur le réseau d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire (Décret du 3 janvier 1989). Les eaux usées issues des annexes sanitaires et les eaux de lavage des filtres sont à diriger vers le réseau d'assainissement.

### Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en oeuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

### Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

## **Article UB.5- Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé.

## **Article UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers existants**

La majeure partie au moins de la façade des constructions doit être implantée soit à l'alignement des voies publiques, soit en limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, soit en limite d'un emplacement réservé figuré au document graphique, soit en limite ou en retrait ponctuel d'une marge de recul, figurés aux documents graphiques.

Pour les terrains de second rang, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

L'implantation des abris de jardins n'est autorisée que dans un recul supérieur à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie de référence. Vis-à-vis des autres voies publiques ou emprises publiques, les abris jardins s'implanteront à l'alignement ou à 1 mètre minimum des alignements et marges de recul.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,
- L'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m,
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,
- La réalisation de décrochés de façades ou de retraits ponctuels,
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et les parcs publics souterrains de stationnement,
- L'implantation de bâtiments annexes.

#### **Article UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de la majeure partie des façades des constructions, y compris les constructions de second rang, doit se faire soit en limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas concernés par ces règles :

- Les constructions annexes : elles devront être implantées sur la limite séparative ou à 1 mètre minimum.
- Les équipements techniques liés aux différents réseaux,
- Les extensions (surrélévations, création d'un niveau supplémentaire) si elles n'augmentent pas l'emprise au sol existante,
- La réalisation de décrochés de façades ou de retraits ponctuels,
- Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords immobiliers et balcons.

#### **Article UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues directes, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que  $L=H/2$ , H étant défini comme la hauteur de façade la plus élevée

Pour les constructions individuelles, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extensions ou de dépendances liées à la construction principale.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

### **Article UB.9- Emprise au sol**

En zone UB 1, l'emprise au sol n'est pas réglementée

→ Dans la bande de constructibilité principale jusqu'à 16 mètres de profondeur :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

→ Dans la bande de constructibilité secondaire au-delà de 16 mètres de profondeur :

Le coefficient d'emprise au sol ne peut dépasser 50% de la surface de la bande de constructibilité secondaire.

### **Article UB.10- Hauteur des constructions**

#### **En zone UB 1,**

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+5.

Pour permettre l'accroche à des constructions existantes sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu, lorsqu'une construction s'appuie sur un ou des bâtiments mitoyens, sa hauteur devra s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui du bâtiment le plus haut, à un niveau près.

#### **En zone UB :**

→ Dans la bande de constructibilité principale, jusqu'à 16 mètres de profondeur :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser :

- R+5.

- - Au-delà du gabarit R+3 l'attique est obligatoire.

L'implantation des constructions devra intervenir dans le respect de la définition d'une attique.

Le niveau RDC R devra être obligatoirement de 3,50 mètres minimum, excepté pour les extensions.

→ Dans la bande de constructibilité secondaire, au-delà de 16 mètres de profondeur :

- La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser : R + 1 + combles.

Les balcons des bâtiments implantés en bande de constructibilité principale peuvent déborder en bande de constructibilité secondaire de 1,6m maximum.

La hauteur des abris de jardins ne peut pas dépasser 2,60 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions annexes ne peut dépasser 3,50 m au faîtage.

### **Article UB.11- Toitures - Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques**

1) Toitures :

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise, avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc. Des capteurs solaires et photovoltaïques peuvent y être intégrés.

## 2) Matériaux :

Sont proscrits les matériaux et parements plastiques. Les bardages métalliques ne sont autorisés que sur les deux derniers niveaux hauts de la construction. Les matériaux destinés à recevoir un enduit ou « agglomérés » de béton ne peuvent être utilisés en parements bruts.

Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois.

## 3) Clôtures :

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins, d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 2 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 150 m maximum.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

Toutefois quand la limite séparative correspond à une limite de zone, le dispositif ajouré ne dépassera pas 1,50 m.

## 4) Couleurs :

Sont proscrits les enduits de couleur vive sans harmonie avec les constructions adjacentes.

## 5) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

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

Les éléments techniques : ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

#### 6) Antennes paraboliques :

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### **Article UB.12- Stationnement**

#### **12.1 Stationnement des véhicules automobiles :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 0,8 place de stationnement par logement.

#### 1) Pour les constructions à usage d'habitations :

Il est exigé 1 place de stationnement par logement créé. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction soit sur l'assiette du projet. Concernant cette dernière possibilité la surface maximale des emplacements de stationnement en surface (air libre) ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain. Ce calcul s'effectue sur la base de **11,5 m<sup>2</sup>** par place, le résultat en nombre de places étant arrondi à l'unité.

Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

En UB1 il est demandé 1 emplacement par logement.

## 2) Pour les établissements commerciaux de détail :

- Pour les petites surfaces inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucun emplacement n'est demandé.
- Pour les surfaces comprises entre 150 et 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé un emplacement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Au delà de 1000 m<sup>2</sup> : il est exigé un emplacement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

## 3) Pour les établissements hôteliers :

Il est exigé 1 place par chambre. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

## 4) Pour les activités de bureaux et autres activités de services :

Il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au maximum une place par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

## 5) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif...) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

## 6) Mutualisation :

Si au sein d'un même programme, la surface de plancher à vocation d'établissement hôtelier est mixée avec de la surface de plancher soit de bureaux, de restauration, de commerce et que la surface de plancher à vocation d'établissement hôtelier créée représente plus de 50% de la surface de plancher totale, la norme de stationnement des surfaces à destination de bureaux, restauration ou établissements commerciaux peut être réduite de 50%.



## **12.2 Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles :**

### 1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m<sup>2</sup> par logements soit :

- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

### 2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

## **Article UB.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés**

En zone UB1, cet article n'est pas réglementé

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

La superficie minimale d'espaces verts à réaliser sur le terrain représente 30% de la superficie de la bande de constructibilité secondaire (au delà de 16 m) du terrain.

En cas de marge de recul graphique ou littéral, le traitement végétal de surface de cette marge sera privilégié. Un traitement minéral n'est pas exclu, il devra cependant s'adapter au domaine public limitrophe.

## **SECTION III- Possibilités d'occupation du sol**

### **Article UB.14- Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article non réglementé.

