

CHAPITRE 2 – Zone urbaine UB-a

Caractère

Zone urbaine à moyenne densité, destinée à recevoir des habitations collectives et éventuellement individuelles, des commerces et services et les installations destinées aux activités qui sont le complément naturel de l'habitat.

Les bâtiments, généralement non jointifs, et élevés, sont construits en retrait de l'alignement.

Article UB-a.1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère collectif ;
- les installations commerciales ;
- les équipements généraux et activités de service compatibles avec l'habitat ou complémentaires ;
- les activités secondaires compatibles avec l'habitat ;
- les entrepôts ou dépôts correspondant à une activité commerciale ou secondaire installée sur place, la superficie de ces entrepôts ou dépôts étant limitée au triple de la superficie de plancher commerciale ou d'activité secondaire réellement installée ;
- sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou commerciaux ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques.

Article UB-a.2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- les activités primaires ;
- les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- les entrepôts ou dépôts ne correspondant pas à une activité commerciale ou secondaire installée sur place.

Article UB-a.3 - Accès et voirie

UB-a.3-1

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans rentrer dans les propriétés privées sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet.

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UB-a.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

Article UB-a.4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Article UB-a.5 - Caractéristiques des terrains

UB-a.5-1

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 m².

Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 m de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 m. Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou destinées à des accessoires de voirie ou de réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de nouvelles parcelles qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

UB-a.5-2

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Article UB-a.6 - Implantation par rapport aux emprises publiques et voies

UB-a.6-1

Le plan vertical d'une façade doit respecter un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement d'une voie publique, l'emprise d'un espace public ou la limite d'une voie privée.

UB-a.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble.

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-a.7-2 et UB-a.8-4).

UB-a.6-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant et maintenu dominant la voie.

UB-a.6-4

En outre, dans le cas d'une façade élevée prévue par l'article UB-a.10-3, en fonction de sa hauteur (H), elle doit respecter un recul (D) par rapport à l'alignement opposé de cette voie, ou sa limite opposée s'agissant d'une voie privée, suivant la formule :

$$D = H / 2$$

Article UB-a.7 - Implantation par rapport aux limites séparatrices

UB-a.7-1

Par rapport à une limite de propriété, le plan vertical de toute façade doit respecter un recul minimal de 6 m.

UB-a.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble.

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-a.6-2 et UB-a.8-4).

UB-a.7-3

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 m en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°.

Un accord avec le propriétaire voisin n'est pas nécessaire pour cette contiguïté, mais le pignon aveugle restant visible de la construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu.

Si l'élément à simple rez-de-chaussée en contiguïté fait partie d'un immeuble plus important comportant des étages en retrait par rapport à la limite, la façade de ces éléments en retrait doit respecter par rapport à celle-ci le recul minimal de 6 m.

UB-a.7-4

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de plus de 4 m de hauteur de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors y être sensiblement équivalentes. Celui des deux qui ne serait pas édifié en même temps doit alors faire l'objet d'un avant-projet sommaire présenté à l'appui de l'accord.

Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

Si l'un des immeubles comporte des étages supérieurs en retrait par rapport à la limite, leur façade doit respecter par rapport à celle-ci le recul minimal de 6.

UB-a.7-5

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant le terrain voisin et sans être visibles.

UB-a.7-6

Dans le cas des façades élevées prévues par l'article UB-a.10-3, celles-ci devront respecter par rapport aux limites un recul minimal de 8 m.

Article UB-a.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UB-a.8-1

Entre un bâtiment principal et ses annexes, non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UB-a.8-2

Sur un terrain qui n'est pas destiné à être morcelé ultérieurement, des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur (H) de leur façade, une distance de recul (D) déterminée comme suit :

Hauteur H des constructions	Distance D à respecter
simple R-d-c	D = 6 mètres
H > 7 mètres	D = 8 mètres
H > 10 mètres	D = 10 mètres

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Entre les façades ou parties verticales de facade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 m.

UB-a.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes.

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune de un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol.

Les façades en vis-à-vis autour de patios ouverts doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

UB-a.8-4

Des saillies d'éléments ponctuels tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant assimilables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher dépassant par niveau la valeur S en mètres carrés calculée suivant la formule :

$$S = 0,75 \times L$$

dans laquelle L, exprimé en mètres, correspond à la longueur de la façade concernée de l'immeuble.

Il ne peut y avoir de transfert de tout ou partie de cette surface d'un niveau sur l'autre ni d'une façade sur une autre (pour le cas des éventuelles saillies analogues qui seraient possibles au titre des articles UB-a.6-2 et UB-a.7-2), le décompte justificatif de ces saillies étant fourni à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Mais, en cas de présence de tels éléments clos ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 m entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

Article UB-a.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits et / ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UB-a.13.

Article UB-a.10 - Hauteur des constructions

UB-a.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 22,70 m. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recouvrement) sont possibles sous réserve d'être limités à un maximum de 1 m en hauteur.

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve de ne pas représenter, globalement, plus de 20 % de la superficie du pan de toiture considéré rapporté à un plan horizontal, le décompte justificatif de ces saillies étant fourni, par pan de toiture, à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

UB-a.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition que leurs faces verticales n'engagent pas les règles de reculement définies aux articles UB-a.6 et UB-a.7.

UB-a.10-3

Exceptionnellement, des façades pourront dépasser cette hauteur de 22,70 m, sous réserve de la consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour avis sur l'insertion de l'ensemble immobilier dans le site urbain.

La consultation de la commission des sites et des monuments naturels, pour le même objet, est également nécessaire en cas d'élément de faitage ou toiture dépassant la hauteur de 30 m.

UB-a.10-4 - Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 m, elle est décomposée en éléments successifs de 20 m au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.

En cas de façade longue, plusieurs décomposition en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.

UB-a.10-5 - Retour de façade sur terrain en pente

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 17 m.

UB-a.10-6 - Façade en pente

Les mêmes principes de mesure et décomposition s'appliquent lorsque le haut de la façade est lui-même en pente.

UB-a.10-7 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

Article UB-a.1 - Aspect extérieur

UB-a.11-1

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les toitures devront dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne devront pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état. D'une façon générale, les éléments de toitures terrasses simples doivent être limités à ceux strictement indispensables.

À défaut d'utilisation de matériaux spécifiques dits "nobles" (tuiles vernissées, par exemple), les teintes des toitures ne devront pas être trop claires et/ou réverbérantes et choisies de préférence dans les gammes des ocres ou des bruns.

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

Les façades très vitrées de type "mur-rideau" ne sont pas prohibées mais doivent être utilisées à bon escient afin de s'intégrer dans le site urbain, par exemple pour contribuer à atténuer un effet de masse. À défaut de traitement

particulier elles sont à éviter lorsque, en fonction de leur orientation, elles risquent de provoquer des réverbérations excessives pour les habitants d'immeubles proches en vis-à-vis.

UB-a.11-2

Le permis de construire peut être refusé, où n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades et/ou des toitures est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UB-a.12 - Stationnement des véhicules

UB-a.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

UB-a.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement, et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, peut être interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet le rend nécessaire, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UB-a.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé (dispositions cumulatives) :

- 1,5 place par logement (avec arrondissement à l'entier supérieur) ;
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 m² de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

UB-a.12-4

Dans le cas d'opérations comprenant, dans un seul ensemble, la construction de logements et celle de commerces et / ou d'activités d'une superficie de plancher égale au moins au 1/4 de la superficie des logements, et à condition que les places prévues ne soient pas réservées à une catégorie d'usagers, le nombre total de places de stationnement obligatoires peut être toléré dans les limites suivantes :

Calcul du nombre (P) obligatoire en fonction du nombre (X) déterminé suivant les dispositions de l'article UB-a.12-3	
X	P
de 1 à 20 places	X
de 21 à 50 places	20 + 80% de (X-20)
de 51 à 75 places	44 + 70% de (X-51)
de 76 à 100 places	61 + 60% de (X-76)

Le nombre ainsi calculé doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Article UB-a.13 - Espaces libres et plantations

UB-a.13-1

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 50 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

Le décompte de la superficie végétalisée sera fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

UB-a.13-2 - Clôtures

Hors les dispositifs habituels de haies et grillages, les clôtures en limite de propriété pourront être pleines à condition d'être soigneusement revêtues ou végétalisées.

Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés, les éléments construits ou montés ne pouvant dépasser une hauteur de 2 m. Les éléments maçonnés seront soigneusement revêtus ou enduits pour avoir toujours un bon aspect si la végétalisation est en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement.

Pour des impératifs de visibilité et de sécurité, à l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 m.

Les porches et portails devront être en retrait de l'alignement pour permettre l'arrêt temporaire d'une automobile dans l'attente de leur ouverture ou fermeture, hors de l'emprise des bandes de la voie réservées à la circulation des véhicules y compris pour ceux à deux roues.