

# ZONE UB

## Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine équipée correspondant aux faubourgs du centre ancien de CREISSAN le long de l'Avenue de Béziers, de l'Avenue de Saint-Chinian et de l'Avenue du Général Leclerc. Comme la zone UA, la zone UB se caractérise par un bâti ancien de densité élevée et par une implantation générale en ordre continu à l'alignement des voies ; les parcelles y sont toutefois de taille généralement supérieure à celles de la zone UA.

La zone UB a une vocation principale d'habitat, mais accueille également des activités de proximité.

### La zone UB est :

- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone rouge de danger en secteur urbain RU, Zone bleue de danger en secteur urbain BU et Zone de précaution résiduelle ZpR (Voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité classée en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible (voir Annexe au rapport de présentation) ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 2 (voir Annexe au rapport de présentation).

En zone UB sont par ailleurs identifiés, en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, deux monuments à protéger ou mettre en valeur, soumis à ce titre à des prescriptions et recommandations de nature à en assurer la préservation, la conservation ou la restauration :

N°	Élément de patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	Parcelle cadastrale Rue
<b>Patrimoine civil / Petit ouvrage isolé</b>		
4	Monument aux Morts	000A347 / Boulevard Pasteur
<b>Patrimoine religieux / Grand Ouvrage</b>		
8	Eglise Saint-Martin	000 A215 / Boulevard Pasteur

Les prescriptions et recommandations à respecter sont portées en annexe au présent règlement.

## **Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits en zone UB :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, exception faite de l'extension des constructions existantes sous réserve des dispositions de l'article UB 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités artisanales autres que celles autorisées par l'article UB 2 ci-après.
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles autorisées par l'article UB 2 ci-après.
- l'extension des constructions existantes à destinations d'activités industrielles, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières
- l'extension des constructions à destination d'activités artisanales qui ne répondraient pas aux critères définis par l'article UB 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Tout changement de destination des remises en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation qui aurait pour conséquence la suppression de places de stationnement existantes correspondant aux besoins du ou des logements existants (sur la base de 1 place par logement), sauf si il existe une solution sur l'unité foncière considérée ou à proximité immédiate (moins de 200 mètres).

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.**

## **Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés en zone UB sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU :**

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à conditions :
  - o qu'elles correspondent à une activité de proximité en lien avec la vie urbaine et compatible avec le caractère résidentiel de la zone UB ;
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
  - o que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'aménagement et l'extension des constructions à destination d'activités agricoles ou forestières existantes, sous réserve de compatibilité avec le voisinage et de bonne intégration à l'environnement urbain.
- L'aménagement et l'extension des constructions à destination d'activités artisanales existantes, relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que cette activité corresponde à une activité de proximité en lien avec la vie urbaine et compatible avec le caractère résidentiel de la zone UB et que l'extension ou l'aménagement n'ait pas pour effet d'aggraver les nuisances ou les risques potentiels existants.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone UB, sous réserve de justification technique.

**En application de l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme**, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction devront être précédés d'un permis de démolir.

**En outre, les travaux portant sur les monuments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**, et portés au plan de zonage du PLU devront respecter les prescriptions et recommandations portées en annexe au présent règlement, de nature à en assurer la préservation, la conservation ou la restauration.

### **Article UB 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (RDCEI porté en annexe 6.4 du PLU) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés. Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porches, les caractéristiques de ces derniers doivent permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions du SDIS 34 (RDCEI porté en annexe 6.4 du PLU).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault ((RDCEI porté en annexe 6.4 du PLU) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (RDCEI porté en annexe 6.4 du PLU) et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

## **Article UB 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ....).

### **Eaux usées**

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de CREISSAN.

## 2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du gestionnaire du réseau ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

## 3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

## Eaux pluviales

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

## Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, voire d'un bâtiment n contigu à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être assurée par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales) et peints dans la même teinte que la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

## **Article UB 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génoises, corniches...), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur à partir du nu de la façade et à condition de ne pas constituer d'entrave à la circulation et à la sécurité civile ou routière.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les balcons sont autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,30 m de profondeur comptés horizontalement depuis le nu de la façade et uniquement à partir du premier étage.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être admise dans les cas suivants :

- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de l'alignement, dans le respect du retrait existant ;
- Le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant sur le même fond ou sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celui-ci (volumétries sensiblement identiques, matériaux identiques, même sens de faîtage) ;
- L'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être édifée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- Le projet consiste en une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un mur de clôture ancien ou une clôture ancienne méritant d'être conservé en raison de son caractère patrimonial (mur de pierre ou grille ferronnière notamment), borde la voie ou l'emprise publique.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant ; une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 10 ci-après, pourra être imposée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, dans l'objectif de retrouver la continuité visuelle du front bâti.

#### **Cas particuliers :**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

### **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Une implantation en retrait de la limite séparative latérale est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- Le terrain présente une façade sur rue d'une longueur supérieure à 20,00 m ;
- Il existe un accès à conserver vers l'arrière de la parcelle ;
- Le projet consiste en une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ce cas, la construction doit être implantée en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du nu de la façade (hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m compté horizontalement à partir du nu de la façade) au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres).

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, un mur ou muret de clôture intégrant le cas échéant un portail, conforme aux dispositions de l'article UA 10, pourra être imposé en limite de l'alignement pour retrouver la continuité du front bâti.

#### **Cas particuliers :**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

#### **Article UB 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article UB 8 – Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article UB 9 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m à l'égout de la couverture et R+2.

En cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure au maximum fixé ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

La hauteur pourra également être adaptée à la hauteur des bâtiments voisins ; elle pourra notamment être limitée à la hauteur du plus haut des deux bâtiments mitoyens ou des deux immeubles voisins implanté du même côté de la voie.

#### **Article UB 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Dispositions générales**

En cas de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction ancienne existante, on s'attachera à conserver voire à restituer les éléments architecturaux intéressants (cintres des remises, encadrements en pierre de taille, fenêtres à meneaux, menuiseries et ferronneries anciennes, piliers de portails et grilles....) et les éléments décoratifs de façade (décors peints, chaînes d'angles.....).

## **Toitures**

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35% par rapport à l'horizontale, avec un faîtage parallèle à la voie, sauf exception dûment justifiée (notamment en cas d'extension d'une construction existante dont le faîtage ne respecterait pas cette orientation ou de contrainte liée à la taille ou à la forme du terrain d'assiette).

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les bâtiments de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, s'appuyant sur le mur de la construction principale.

Les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal de terre cuite, de teinte claire ; les tuiles de couleur rouge, rose vif ou marron foncé sont à proscrire. En cas de réfection de toiture, les tuiles de récupération seront placées en couvert. Les autres types de tuiles sont interdits.

Les débords de toiture seront traités par une génoise à un, deux ou trois rangs selon l'importance du bâtiment ; les autres types de débords de toits existants devront le cas échéant être préservés ou rebâties à l'identique.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les terrasses ménagées par ouverture dans la toiture (communément désignées sous le nom de « terrasses tropéziennes »), sous réserve (à valider)

- de ne pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher du dernier étage ;
- de respecter un retrait de 1,00 m minimum par rapport au bord de la toiture côté façade et de 1,00 m minimum par rapport aux murs pignons ;

Sont également autorisées les loggias à condition que l'ouverture prenne la largeur de la façade de la construction, entre deux retours de mur de 20 cm minimum, traités en harmonie avec la façade. Le garde corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade (à valider).

Les solins seront en zinc ou en plomb.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en zinc non brillant ; le PVC est strictement interdit.

Les éléments en terre cuite vernissée seront conservés ou restaurés à l'identique.

Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve que leur pose respecte la pente de la toiture ; la pose en superposition ou intégration à la toiture est seule autorisée.



## **Façades**

Seules les façades en pierres de taille appareillées seront laissées apparentes (non enduites). En cas de restauration, les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci ; leur couleur devra s'harmoniser avec celle de la façade, la même coloration que celle des pierres devant être privilégiée.

Les façades en pierre dont l'appareillage est de qualité médiocre doivent être enduites.

Toutes les autres constructions seront enduites dans le respect du nuancier communal. La finition des enduits sera grattée, talochée lissée ou frottée ; les finitions de type écrasé ou projeté, les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments en pierre de taille (corniches, frontons, encadrements de baies ...) seront restaurés et laissés apparents ; les éléments de modénatures existants et les décors d'origine (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle...) seront conservés ou restitués. Les éléments intéressants et les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparentes et rejointoyées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits en façade.

## **Ouvertures**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades, avec une organisation en travées (baies de proportions identiques par niveaux et alignées horizontalement et verticalement) et une dégressivité de la taille des ouvertures du bas vers le haut.

Les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large ; toutefois, des proportions différentes pourront être autorisées pour les ouvertures non directement visibles depuis la voie ou l'espace public proche (et notamment sur les façades arrières du bâtiment).

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés ; les baies seront respectées dans leur style et leurs dimensions.

Les arcs cintrés des remises doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

## **Menuiseries et ferronneries**

Dans le cas d'une restauration, les menuiseries anciennes (portes anciennes à cadre ou panneaux, portails, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet et éventuellement restaurées.

Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles s'inspireront les modèles anciens : portes en bois plein, portails de remise en bois à lames croisées ou verticales...

Ces menuiseries devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (interdiction de fermeture partielle de l'ouverture).

Les menuiseries et les volets seront en bois ; les menuiseries en PVC ou aluminium sont interdites exception faite sur les façades arrières ne s'ouvrant pas directement sur la voie ou l'espace public.

Les volets seront en bois, rabattables en façade ou repliables en tableau dans l'épaisseur du mur. Les volets à écharpes dits en Z sont interdits ; les volets roulants sont également interdits exception faite sur les façades non directement visibles depuis la voie ou l'espace public proche.

La teinte des menuiseries et des volets devra respecter le nuancier communal.

Les garde-corps des balcons seront en en métal de forme et dessin simples, s'inspirant des garde-corps anciens ; les balustres, les volutes et les barreaux torsadés sont interdits.  
Dans le cas d'une restauration, les ferronneries anciennes seront prioritairement conservées et restaurées.

Les grilles de protection des ouvertures seront intégrées dans l'encadrement de l'ouverture et réalisées en barreaudage métallique droit et traverses selon la dimension de l'ouverture ; les grilles de type andalous sont interdites.

### Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur en pierre ou d'un mur maçonné enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale et ne dépassant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m en pierre ou maçonné et enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale, surmonté d'une grille métallique en barreaudage simple, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m.

Les portails anciens seront conservés ou restaurés. En cas de remplacement, les portails devront présenter un aspect s'harmonisant avec celui des portails anciens, en bois ou fer dans les teintes du nuancier communal.

Les piliers en pierre encadrant les portails seront conservés ou restaurés.

### Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les coffres des grilles de protection et volets roulants ne doivent pas faire saillie par rapport au plan de la façade ; les grilles de protection et volets roulants doivent de préférence être posés à l'intérieur par rapport à la vitrine.

### Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs

La pose de **climatiseurs** sur console en façade donnant sur la rue ou l'espace public est interdite.

Les climatiseurs devront obligatoirement être posés en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public ou en combles ; à défaut, ils pourront être posés sur un balcon donnant sur la rue ou l'espace public et devront dans ce cas être masqués par une grille d'une couleur en harmonie avec celle de la façade.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon donnant sur la voie ou l'espace public est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport au nu des façades ou à défaut sur la façade arrière non visible depuis la voie ou l'espace public proche.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de façade ou de clôture, dans une niche maçonnée fermée par un portillon de bois ou de fer ne faisant pas saillie par rapport au nu de la façade ou au nu du mur de clôture et peint d'une couleur en harmonie avec celle de la façade ou du mur.

## **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UB 11 – Obligations en matière de stationnement**

### **Obligations en matière de stationnement des voitures**

#### **Dispositions générales**

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

#### **1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

#### **2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

#### **3 – Logements locatifs aidés**

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article

L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### **4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (200 mètres maximum) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (200 mètres maximum).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **Obligations en zone UB**

Il est exigé :

##### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- une place de stationnement au moins par logement nouvellement créé.

##### **Pour les constructions à destination d'activités :**

- Aucune obligation

##### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé**

- 1 place de stationnement au moins par chambre d'hôte ou par gîte.

#### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

### **Article UB 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations.**

Les arbres et sujets végétaux remarquables par leur taille ou de leur âge doivent être maintenus, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation).

### **Article UB 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture sous réserve de respecter la pente de celle-ci (pose en superposition ou intégration à la toiture).

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques et environnementales.

### **Article UB 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).