TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines ou zones U couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les capacités des équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

ZONE Ub

CARACTERES DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitation et de services à l'intérieur de laquelle les constructions sont implantées, pour l'essentiel, en ordre continu dense.

Cette zone comprend les secteurs :

Ub 1 : concernant les îlots bâtis des quartiers Faubourg de la Fraternité et Rue du Bourgidou, à l'intérieur desquels les règles d'implantation des constructions nouvelles ont été assouplies,

Ub 2 : zone d'habitation et de services devant à terme recréer une typologie urbaine homogène au confluent du canal et du chenal maritime.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS :

Article Ub 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites:

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Ub 2 ci-dessous.

Article Ub 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

- Les constructions à usage :
  - D'habitation (et leur annexes telles que garages, abris, piscines, murs de clôture …)
  - Hôtelier,
  - D'équipement public,
  - De commerce et d'artisanat,
  - De bureau,
  - De services (clinique, maison de retraite, etc.…),

Réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines) et relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.

- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les piscines et clôtures.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie :

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux :

- **Eau potable** :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées**.

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- **Eaux pluviales** :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des aux pluviales dans le réseaux public les collectant.

- **Electricité - Téléphone** :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisés :

- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur l'existant, dans le but de former une unité architecturale (continuité d'implantation avec les immeubles voisins) ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauver un élément intéressant de 'environnement.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade de rue, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 13 mètres.

Au de là de cette profondeur, une construction peut être édifiée :

- soit en limite séparative, sous réserve qu'elle ne dépasse pas un rez-de-chaussée et que la couverture de cette construction ne puisse servir de terrasse ;
- soit de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Dans le secteur Ub 1 : les constructions en façade sur rue qui ne jouxtent pas la limite séparative doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. (L = H/2 < = 4 m).

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot ;
- lorsque les caractéristiques architecturales des bâtiments existants le justifient.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre ces deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance peut être ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article Ub9 - Emprise au sol :

Non réglementé.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc.…, et pour les bâtiments présentant des désordres mais d'un aspect architectural à conserver.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiment scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excédera pas 12m au faîtage.

Article Ub 11 - Aspect extérieur :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

Article Ub 12 - Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de logement : 1,5 place de stationnement au minimum par logement.

- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à la surface hors œuvre nette, avec un minimum de 1 place.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Mode d'application :

Il est rappelé, qu'en application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoin nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de répondre aux obligations précédemment fixées, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en coures de réalisation,
- A défaut, en versant la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 13 - Espace libre et plantations :

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :

Non réglementé.