
Art. 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1. Dans les zones ci-dessous

[...]

2. Dans les autres zones

2.1. Les constructions à usage d'habitation, de bureau, ainsi que les constructions à caractère commercial et de services.

2.2. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 UB ci-dessous.

3. Dans toutes les zones

- Les travaux à effectuer dans les installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
- Les canalisations et installations linéaires souterraines, tels que câbles de télécommunication ou de télédistribution, lignes électriques, gazoducs, oléoducs, canalisation d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques et installations liés à ces équipements.

Les constructions, installations et équipements liés au tramway.

Art. 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans les zones CENUB 38, CENUB 40, CENUB 41, CENUB 42, CENUB 43 et EMVUBL

[...]

2. Dans toutes les zones

2.1. Toute nouvelle implantation d'installations qui relèvent de l'article 5 de la directive européenne SEVESO n° 82.501 du 24 juin 1982 modifiée et complétée par la directive européenne n° 87.216 du 19 mars 1987.

2.2. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au POS ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.

2.3. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

2.4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, ainsi que de carcasses de véhicules.

2.5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

2.6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Art. 3 : Accès et voirie

1. Accès

Le terrain à bâtir doit comprendre un accès approprié à l'importance de la construction et à sa destination.

Le terrain doit être attenant à une voie publique ou privée sur une longueur minimum de 4,50 m. Cette longueur pourra être augmentée en fonction de l'importance ou de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté.

Des aménagements pour la circulation des piétons doivent être réalisés lorsque le projet comporte plus de 10 logements.

Toute construction devant un bâtiment édifié en fond de terrain doit laisser à celui-ci un accès approprié à l'importance ou à la destination de la construction.

Tout passage couvert sous un bâtiment desservant un autre immeuble doit avoir une largeur adaptée à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, ainsi qu'une hauteur libre minimale de 4 mètres.

Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile et appropriée à l'importance des constructions ainsi qu'à leur destination.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Art. 4 : Desserte par les réseaux

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément aux règlements en vigueur.

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

Art. 5 : Caractéristiques des terrains

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent être refusés ou subordonnés à un remembrement préalable si la surface ou la configuration du terrain d'assiette est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines.

Art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voiries

1.1. Dispositions générales

1.1.1. Lorsque le plan ne mentionne ni un recul de construction ni une ligne de construction, les bâtiments peuvent être édifiés à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer. Ils peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie laissée libre.

1.1.2. Les reculs des constructions, le long de certaines voies et emprises publiques, indiqués au plan sont à respecter.

1.1.3. Le long de certaines voies et emprises publiques, il est porté aux plans une ligne de construction qui est à respecter pour tout nouveau bâtiment. Dans de tels cas, le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.

Le bâtiment à construire peut également s'éloigner de cette ligne de construction lorsqu'une telle implantation est rendue nécessaire par la configuration de l'unité foncière, notamment du fait de sa faible largeur au droit de la voie ou de l'emprise publique.

1.2. Dispositions particulières

1.2.1. Nonobstant les dispositions précitées, il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées à l'alinéa 1.1.1. ci-dessus. Le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

1.2.2. Les reculs cités aux alinéas 1.1., 2 et 3 ne s'appliquent pas à la construction de pylônes électriques.

2. Voies ferrées

Les locaux de soins ou d'enseignement doivent respecter un recul de 25 mètres au moins à compter de la limite de l'emprise légale du domaine SNCF.

Ce recul est réduit à 3 mètres pour des garages.

Tout autre type de construction doit respecter les marges de recul portées aux plans à compter de la limite de l'emprise légale du domaine SNCF.

3. Cours d'eau et canaux

Toute construction doit respecter les marges de recul portées aux plans le long de certains cours d'eau et canaux. Dans le cas où il ne figure pas de marge de recul aux plans, un recul minimal de 12 mètres à compter des berges est à respecter.

4. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les lignes de construction portées au plan sont à respecter. Dans de tels cas, le mur de façade doit être implanté sur cette ligne mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés.

2. Implantation jouxtant les limites séparatives

2.1. Les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale sur une profondeur qui ne peut excéder 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la ligne qui s'y substitue (ligne de construction et marges de recul portées au plan ou ordonnancement des bâtiments existants).

2.2. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant, en attente.

2.3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant, en attente, sans dépassement dans aucun sens.

3. Implantation avec prospect

Lorsque les conditions citées au paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Le prospect précité s'applique en tout état de cause en limite séparative arrière pour tout bâtiment de plus de 3,50 mètres de hauteur hors tout.

4. Dispositions particulières

4.1. Dans le cas d'opérations d'ensemble, telle que zone d'aménagement concerté, permis d'aménager ou déclaration préalable, permis de construire valant division, etc., les règles édictées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

L'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 UB ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

[...]

5. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Art. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Ces bâtiments sont réputés contigus si leurs emprises sont jointives. Leur statut de contiguïté ne peut être assuré par des structures de liaisons telles que des murs, des porches ou des portiques.

Dans les zones CENUB48, CENUB49 et PORUB1, les dispositions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas. Toutefois, une distance d'au moins 3 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Art. 9 : Emprise au sol

Dans les différentes zones, l'emprise au sol des constructions de toute nature, rapportée à la surface du terrain, ne peut excéder le pourcentage suivant :

- CENUB48 – non réglementée
- CENUB49 – non réglementée

[...]

Art. 10 : Hauteur des constructions

1. Mode de calcul

Le calcul des hauteurs doit tenir compte de l'indication suivante : La hauteur maximale des constructions nouvelles est mesurée à l'égout des toitures (attiques non compris) par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

2. Hauteur des façades

Les façades ne peuvent pas dépasser dans les différentes zones les hauteurs suivantes :

- CENUB48 – 31 mètres
- CENUB49 – 18 mètres

3. Dispositions particulières

3.1. [...]

3.2. Dans la zone CENUB 48, la hauteur sus-citée peut être dépassée, sans pouvoir excéder 50 mètres hors tout, au faîtage ou au point le plus haut du bâtiment, sur une emprise dont le plafond est fixé à 30% de la surface de la zone.

3.3. Ne sont pas soumis aux contraintes de hauteur précitées (paragraphes 2.) les pylônes électriques.

3.4. [...]

4. Gabarit des combles

Au-dessus des hauteurs précitées, il peut être aménagé au maximum un étage en attique ou deux étages sous toiture.

Le volume des combles est limité sur un plan partant de la hauteur maximale autorisée, au droit de l'égout de toiture, incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques,
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs et autres éléments de constructions reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour des lucarnes isolées ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Pour les constructions destinées à de l'habitat ou à des bureaux, la hauteur du faîtage est en outre limitée à 8 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout de toiture.

5. Nombre d'étages

Au paragraphe 2 ci-dessus il est fixé une hauteur maximum à l'égout de toiture dans chaque zone.

A chacune de ces hauteurs correspond un nombre maximum d'étages constructibles dont deux dans les combles. Les sous-sols et les locaux semi enterrés ne peuvent recevoir des locaux habitables et, contrairement aux combles, ils sont exclus du décompte du nombre de niveaux constructibles. Selon les modalités précitées, le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables, y compris dans les combles, est limité à :

- pour 18 mètres : 8 niveaux
- pour 31 mètres : 13 niveaux

Dans le cas d'une construction avec attique le nombre de niveaux précités est réduit d'une unité.

[...]

Dans les zones CENUB 47, CENUB 48 (dispositions particulières), PORUB5 et MEIUB3, dans lesquelles les hauteurs de constructions sont mesurées au faîtage ou au point le plus haut du bâtiment, il n'est pas fixé un nombre maximal de niveaux.

Art. 11 : Aspect extérieur

1. 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La définition volumétrique et architecturale des façades et des toitures doit s'intégrer à la composition de la rue, de la place, de l'îlot...

En outre, les constructions nouvelles doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence* dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Pour cette raison il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées à l'article 10 UB ci-dessus. De même, parmi les règles alternatives d'implantation figurant le cas échéant aux articles 6 et 7 UB ci-dessus, certaines d'entre elles peuvent être imposées.

2. Avant-corps

Sous réserve du respect des articles 7 UB et 10 UB ci-dessus, l'aspect des avant-corps est soumis aux dispositions suivantes :

2.1. Avant-corps et domaine public

La construction d'avant-corps ouverts ou fermés est possible à 3,50 mètres au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte du terrain, sous réserve que leurs saillies ne soient pas supérieures à 1,30 mètre, que la voie ait une largeur d'au moins 10 mètres et que les avant-corps restent en retrait d'au moins 0,50

mètre par rapport à la bordure du trottoir. La distance latérale qui sépare les avant-corps du prolongement fictif du terrain limitrophe doit être au moins égale à son avancée au point le plus saillant.

2.2. Avant-corps et ligne de construction

En débord sur une ligne de construction, sont autorisés les avant-corps ouverts ou fermés, d'une saillie maximum de 1,30 mètre, à 3,50 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte du terrain et sous réserve que la distance entre la ligne de construction et l'alignement opposé soit d'au moins 10 mètres.

2.3. Avant-corps et marges de recul

La construction d'avant-corps ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'alignement, est autorisée sous réserves que leurs saillies ne soient pas supérieures à 1,30 mètre, qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain et que la distance entre la ligne de recul et l'alignement opposé soit d'au moins 10 mètres.

Toutefois, pour les maisons individuelles et d'une façon générale, les constructions ne comportant pas plus d'un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, la hauteur libre sous les avant-corps peut être réduite à 1,00 mètre mesurée à partir du niveau de la voie de desserte du terrain.

2.4. Lorsqu'ils sont en saillie sur le domaine public ainsi que sur une ligne de construction ou marge de recul, la longueur des avant-corps fermés est limitée pour chaque étage, au tiers de la longueur de la façade du bâtiment.

3. Lucarnes

La largeur cumulée de toutes les lucarnes, y compris tous leurs détails de construction, ne peut excéder la moitié de la largeur de la façade. Elles doivent rester distantes d'au moins 0,60 mètre du terrain limitrophe et entre elles.

4. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public. La limite doit être marquée par un décrochement du sol ou une différence d'aspect du revêtement.

La hauteur des clôtures, quelle qu'en soit la nature, est limitée à 2,00 mètres et la hauteur du mur bahut éventuel à 0,40 mètre. Ces hauteurs doivent être mesurées à partir du niveau moyen de la voie de desserte du terrain.

Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes et renforcer l'aspect spécifique de la rue concernée.

5. Armoires techniques

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse dans l'environnement des armoires techniques extérieures.

Art 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes (**cf. POS**).

Art 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

En référence aux emprises au sol indiquées à l'article 9 UB ci-dessus, il est exigé pour toute construction nouvelle un pourcentage minimal de terrain à réserver à des aménagements paysagers comportant des plantations et des espaces d'agrément réservés aux piétons ou aux jeux des enfants, selon les quotas suivants :

Emprise au sol (Art. 9)

Non réglementée

Espaces libres et plantations (Art. 13)

Néant

Art 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable dans les différentes zones est égal à :

Au Centre

CENUB6 - 0,6

CENUB13 - 1,2

CENUBL - 0,6

CENUB7 - 1,0

CENUB17 - 0,8

Le C.O.S. n'est pas réglementé dans les zones UB qui ne sont pas mentionnées ci-dessus.

Art 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet