



COMMUNE DE DRAGUIGNAN

**MODIFICATION N°10  
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

\*

\* \*

**2 - Règlement de la zone UB**

## CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Les modifications sont en bleues

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone centrale d'habitat, de service et d'activités où les bâtiments doivent être essentiellement construits en ordre continu.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur UBa à vocation d'habitat et d'équipements à proximité de la place Henry Sénes
- Un secteur UBz correspondant à la ZAC Chabran.

### **SECTION I. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les constructions qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dépôts et les garages de caravanes sont interdits.
- Les lotissements et les groupes d'habitations doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, de l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par arrêté préfectoral du 5 août 2001, les constructions nouvelles doivent respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

#### **ARTICLE UB.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visé à l'article R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-3 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Dans les zones dont la pente est supérieure à 10%, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits. La portion du terrain prise en compte pour le calcul de la pente est celle supportant la construction et ses abords. Toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée d'un plan de nivellement permettant d'apprécier la configuration du terrain.

Toutefois, sous réserve des dispositions des PPRn (inondation, mouvements de terrain...), les remblais mineurs situés en amont des bâtiments à édifier et par eux retenus sont autorisés, ainsi que les remblais mineurs destinés à aménager des restanques d'une hauteur maximale de 1m à proximité immédiate du bâtiment à construire.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront aménagés de manière à ne pas gêner le trafic sur les voies publiques lors des manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

#### **2. Voirie :**

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

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité de piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE UB.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement :**

##### **a) Eaux usées et eaux vanes :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de rétention adapté aux besoins de l'opération conformément au schéma d'assainissement pluvial ou, à défaut, aux prescriptions techniques fournies par les services compétents sur la base d'un événement d'occurrence 30 ans minimum et en tenant compte de la localisation du projet, de son exposition au risque ou du risque qu'il est susceptible d'aggraver.

Le débit de fuite du dispositif doit ensuite être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ou, à défaut, faire l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans ce cas, la capacité d'infiltration du sol devra être justifiée et le dispositif sera dimensionné en fonction des aptitudes du sol.

Rappel : conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha.

**3. Electricité – Téléphone :**

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 KV et de téléphone doivent être souterrains ou apposés en façade.

**4. Télévision :**

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

**ARTICLE UB.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UB.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
  - 15 m de l'axe des routes nationales
  - 10 m de l'axe des routes départementales
  - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Toutefois en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement s'il existe déjà des bâtiments sur cette limite.

2. Des implantations différentes sont admises dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

## **ARTICLE UB.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :
  - a) La hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m sur cette limite.
  - b) S'il existe déjà une construction sur cette limite.
  - c) Dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bande.
2. Pour les autres cas, les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.
3. Dans le sous-secteur UBz, les constructions devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.

En bordure des emprises publiques indiquées au document graphique, les constructions nouvelles seront implantées à la limite de l'alignement futur ou en recul tel que porté au document graphique. Toutefois, cette implantation des constructions à la limite de l'alignement futur ou en recul pourra n'être que partielle, sous réserve que le retrait ne concerne pas plus de 20% du linéaire de la façade concernée.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions existantes.

## **ARTICLE UB.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Dans le sous-secteur UBz, les constructions nouvelles pourront être implantées soit en contiguïté, soit en respectant une distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).

Dans le sous-secteur UBa, les constructions pourront être implantées soit en contiguïté, soit en respectant une distance entre elles au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute de ces constructions ( $L=H/2$ ), sans que cette distance soit inférieure à 4 m. Des implantations différentes peuvent être admises pour tout motif de sécurité, d'aménagement urbain ou de composition architecturale.

## **ARTICLE UB.9 EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lots de lotissements ou groupes d'habitations pour améliorer l'inscription au site du projet.

2. Dans le sous-secteur UBz, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UB.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure et hauteur absolue en UB et UBz**

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.  
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### ~~2. Hauteur absolue~~

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 m.

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les bâtiments publics lorsque cela se justifie pour des raisons techniques ou l'extension des bâtiments publics existants ayant déjà une hauteur supérieure à la règle précitée.

Dans les zones inondables identifiées au plan de prévention des risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la hauteur par rapport à la cote des plus hautes eaux, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

3. Dans le sous-secteur UBz, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 14 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

### **2. Conditions de mesure et hauteur absolue en UBa**

4. Dans le sous-secteur UBa, la hauteur maximale ne pourra excéder 13 m entre le niveau moyen du sol définitif au pied de ladite façade et l'égout du toit ou le niveau de la terrasse proprement dite (hors acrotère).

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

## **ARTICLE UB.11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les terrassements seront réduits au strict minimum.

### **2. Dispositions particulières :**

#### 2.1 Les couvertures :

##### a) Pentes :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Dans le sous-secteur UBz, lorsque la couverture des constructions est réalisée sous la forme de toitures à pentes, celles-ci sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées :

- en UB sous réserve :
  - que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture
  - qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise
- dans le sous-secteur UBa :
  - elles doivent être traitées comme une cinquième façade et faire l'objet d'un traitement paysager, excepté pour les équipements techniques nécessaires à la production d'énergie renouvelable
  - quand elles sont accessibles, elles devront être traitées comme telles (dallage, protection lourde, jardinières) ou végétalisées
- dans le sous-secteur UBz, qu'elles soient soit accessibles et traitées comme telles (dallage, protection lourde, jardinières), soit végétalisées et intégrant un arrosage automatique.

b) Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules autorisées les tuiles rondes " canal ".

Ne sont pas soumis à cette règle les bâtiments publics.

c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

## 2.2 Les façades :

a) Revêtement :

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c) Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Dans le sous-secteur UBz, les clôtures constituées de murs pleins pourront être autorisées à condition qu'elles participent au dessin des façades des constructions et qu'elles soient revêtues du même parement.

Les panneaux en béton moulé dits " décoratifs " sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Toutefois, dans le sous-secteur UBz, cette hauteur pourra être dépassée pour des raisons impératives de sécurité liées à la destination de la construction ou dans le cas d'équipements publics.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0,60 m de haut, en dehors des zones inondables. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Dans le sous-secteur UBz, les murs bahuts sont interdits.

## **ARTICLE UB.12 STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- en zone UB : 1 place par tranche commencée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- en sous-secteur UBa : 1 place par tranche commencée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements intérieurs et aux changements de destination d'immeubles existants. Il ne s'applique pas non plus aux extensions ou aux surélévations de constructions existantes dès lors qu'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

Cet article ne s'applique pas non plus aux résidences seniors, dont le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.).

b) Pour les constructions publiques à usage de foyer de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service :

1 place par tranche commencée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtellerie :

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès de dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 300 m ou à participer en vue de la



réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### 3. Dans le sous-secteur UBz :

#### 3.1 Dispositions générales :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

b) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

c) Pour tous types de construction, à l'exception des équipements publics, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction.

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### 3.2 Normes de stationnement :

a) Constructions à vocation d'activités hôtelières, para-hôtelières, de commerce, de services et de bureau : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b) Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) Constructions à usage de foyer de personnes âgées : 1 place pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d) Constructions à usage d'équipements publics : les aires de stationnement liées à ces équipements sont assujetties aux dispositions réglementaires définies à l'article UB.12 3.2 b). Toutefois, et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

e) Constructions à usage d'habitat :

- Logements non aidés : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement.
- Toutefois, pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n°91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par 100 m<sup>2</sup> de plancher. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

## **ARTICLE UB.13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Hors sous-secteur UBa, les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation et 30% pour les autres constructions.

2. En sous-secteur UBa, les espaces libres de toute construction, tout aménagement ou toute installation doivent être traités en espaces verts plantés en pleine terre et recouvrir 20% au minimum de la superficie du terrain.

3. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain. Ces espaces verts peuvent être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés par l'aménageur avec des arbres d'au moins 2 m de haut.

4. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toute demande de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

5. Dans le sous-secteur UBz, les aménagements prescrits par le présent article font l'objet d'un plan détaillé établi selon les règles de l'art et annexé à la demande d'autorisation de construire.  
Espaces libres et espaces verts à aménager :

Les espaces verts et espaces libres non affectés au stationnement devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

Les espaces verts seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Les espaces verts devront bénéficier d'un arrosage automatique. Lorsque la végétalisation est prévue sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2 mètres.

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

Dans le sous-secteur UBz, la surface de plancher autorisée est de 72 000 m<sup>2</sup>.

La définition de la surface de plancher est celle donnée à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UB.15      DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.