

Dispositions applicables à la zone Ub

« Zone urbaine des extensions récentes, des secteurs pavillonnaires aux caractères du XXème siècle. La zone d'urbanisation Ub1 concernant le secteur de la ZAC du Bois d'Argent. (Extrait du rapport de présentation) »

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone Ub, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- La démolition des bâtiments indiqués à conserver
- Les dépôts de toute nature, le stockage de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, de véhicules hors d'usage, « voitures épaves » et les casses de véhicules ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant sur le point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Dans le secteur Ub1

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les dépôts de toute nature, le stockage de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, de véhicules hors d'usage, « voitures épaves » et les casses de véhicules ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant sur le point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone Ub, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - Que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - Et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, la restauration et activités de service accueillant de la clientèle à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui les desservent.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

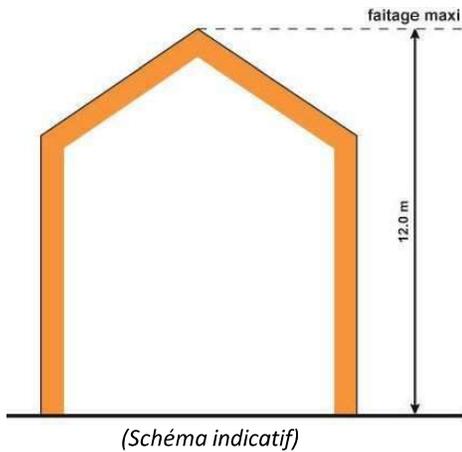
3.2.1 Dispositions générales

Dans la zone Ub,

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- La hauteur des constructions principales traditionnelle ne doit pas excéder 8 m à l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments collectifs ne doit pas excéder 12 m au faitage ou au point le plus haut.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.



3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.
- La reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur initiale supérieure à la hauteur maximum prévue est autorisée.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Pour les constructions à usage d'activités :

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 8 m, cheminée et autres superstructures exclues. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées selon les règles suivantes :

- Les constructions devront être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Des retraits ou des saillies pourront être autorisés sur les voies ouvertes à la circulation publique : pourront être autorisées non conformément aux dispositions précédentes, dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions en second rideaux

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :

- Lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
- Ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes :

- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 4 m au point le plus haut.

- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en retrait de la limite séparative. Dans ce cas la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m (soit $d \geq h/2$, min 2m).

Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement :

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- Ou dans le prolongement de la construction existante.

Les piscines :

Les bassins de piscine non couverte et couvertes doivent être implantés en respectant une marge de reculement de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2 m (soit $d \geq h/2$, min 2m).
- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 2m minimum.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 2m.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Cas des constructions à usage d'activités

- L'implantation des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

▪ Façades

Les constructions nouvelles, les extensions doivent respecter les typologies du bâti rural ancien et les caractéristiques de l'architecture locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...) Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Cette disposition n'exclue pas la possibilité de choix architecturaux contemporains affirmés de qualité ou le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

- Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur le domaine public.

▪ Toitures

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

- Les panneaux solaires sont autorisés.

-Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°)

- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.

Autre type de toiture :

- Les toitures-terrasses ou toitures plates seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

- Les toitures pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal :
 - . Soit à l'identique,
 - . Soit, d'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier...peut être autorisé.
 - . Les toitures des annexes (abris de jardin, garages, pergolas, vérandas...) peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

- Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.

Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation.

L'utilisation de poteaux et plaques en béton préfabriqué est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 30cm de hauteur par rapport au niveau du domaine public. Sont interdits les panneaux de bois et les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.

Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

Les clôtures et portails doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant :

Les clôtures sur voirie ne doivent pas dépasser 1,50 m et devront être impérativement constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes : clôture végétale, de murs, murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, PVC ou tout dispositif ajouré, grillage. Soubassement ne pouvant excéder 0,60 mètres.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de murs, grillages, et devront être traitées sur leurs deux faces. La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2m.

Dans le secteur Ub1

Les clôtures sur rue devront être impérativement constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- Haie d'une hauteur de 1,80 m maximum
- Clôtures de hauteur maximum à 1,50m et non occultante : Grille ou grillage pouvant être opacifié par un rideau végétal ou un festonnage en métal, disposé sur un mur bahut.
- Muret, soubassement enduit ne pouvant excéder 0,60m de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claires-voies, de type grille ou grillage.
- Portillon de même type et hauteur que les clôtures
- Clôtures doublées ou non d'une haie mixte.

Une liste de végétaux est jointe en Annexe (-) pour accompagner les porteurs de projet publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est égale à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.

- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

Article 6 : stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Conditions de réalisation

- Pour les constructions à usage d'habitation,

Dans le cas de places créées lors d'un changement de destination ou suite à une augmentation du nombre de pièces habitables, les places créées peuvent être uniquement couvertes.

- Les emplacements de stationnement seront perméables et/ou végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

- Plantations : 1 arbre minimum pour 4 places de stationnement

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement

- Pour les immeubles collectifs : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, et 1m² affecté au stationnement des 2 roues par tranche de 100m² de surface de plancher réalisés.

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

- Pour les constructions à usage artisanal et commerce de détail, et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- de 250 m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée,
- d'au moins 500 m² de surface de plancher, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Synthèse des dispositions de la zone Ub

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition(s)
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	Camping, caravanning	
Equipement d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacle			X
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public			X
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X
