

Zone UBr

Caractère de la zone

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation mixte destinée à être densifiée.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- deux secteurs UBar et UBbr, qui se distinguent par leur réglementation en matière de traitement des eaux pluviales,
- un secteur UBcr qui correspond à un couloir de biodiversité,
- un secteur UBdr qui correspond à une partie du secteur de l'OAP Moulin Neuf.

L'indice r indique les zones soumises à un risque identifié par le PPR mouvement de terrain et le PPR inondation auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

La zone UBr est également en partie concernée par le risque d'inondation par ruissellement pluvial, comme représenté sur le plan de zonage. Pour retrouver les prescriptions applicables dans les différentes zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UBr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'industrie ;
2. Les exploitations agricoles et forestières ;
3. Les constructions à usage d'entrepôt ;
4. Les terrains de camping et de caravaning ;
5. Les parcs résidentiels, de loisirs et les villages de vacances ;
6. Le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles autorisée à l'art UBr2 ;
9. Les exhaussements et terrassements qui ne sont pas strictement nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages.

ARTICLE UBr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et les utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas produire de nuisances pour le voisinage ;
2. Les commerces, dans la limite de 200 m² de surface de plancher dédiée à vente ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances. Elles doivent constituer le complément naturel de l'habitation, ou correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

En secteurs UBar, UBbr et UBcr, en dehors des emplacements réservés pour la réalisation de logement sociaux :

1. Les constructions à usage d'habitation de plus de 800 m² de surface de planchers et/ou 12 logements, dans la mesure où elles comportent au moins 30% de logements sociaux.

En secteur UBdr :

1. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'au moins 40% des logements et ou de la surface de plancher créés à l'échelle de l'opération soit affecté à du logement social.

ARTICLE UBr 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 – Voirie

Non réglementé.

ARTICLE UBr 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

▪ Eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales devront être collectées à l'échelle de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement.

Un dispositif de stockage devra être mis en place à l'échelle de la parcelle pour les opérations individuelles ou de façon centralisée pour les opérations d'aménagement.

Le calcul du volume de stockage devra respecter les préconisations suivantes :

En secteurs UBar, UBcr et UBdr :

- 1500m³/ha de surface nouvellement imperméabilisé ou encore 150l/m² nouvellement imperméabilisé,
- débit de rejet de 10 l/s/ha de surface de projet avec un débit de fuite admissible de 10 l/s.

En secteur UBbr :

- 1000m³/ha de surface nouvellement imperméabilisé ou encore 100l/m² nouvellement imperméabilisé,
- débit de rejet de 15 l/s/ha de surface de projet avec un débit de fuite admissible de 10 l/s.

Les règles de conception des bassins de rétention, les modalités d'assainissement et de rejet des eaux collectées devront respecter les règles édictées par le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant en annexe du présent PLU. Les eaux de rejet seront préférentiellement infiltrées.

4.4 - Collecte des déchets

Les constructions à usage d'habitat collectif et les opérations d'habitat individuel groupé devront prévoir des locaux de stockage des déchets accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UBr 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UBr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à une distance de 5m minimum de la limite des voies départementales,
- soit à l'alignement, soit à une distance de 5m minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques ou de collecte des déchets ménagers.
- Non réglementé pour les piscines qui devront être implantée dans le sol naturel sans exhaussement de son niveau.

En secteur UBar :

Sur l'avenue de Verdun, les constructions et installations doivent être implantées :

- à l'alignement de la voie publique côté sud de l'avenue
- à une distance de 5m de la voie publique côté nord de l'avenue

Sur la section nord de la route d'Aix, les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement de la voie publique.

Sur l'avenue de la Résistance jusqu'au pont de la RD7n, les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement de la voie publique.

Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage par un alignement graphique.
Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques ou de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UBr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives soit :

- lorsque l'immeuble est adossé à un immeuble existant de hauteur similaire et dans ce cas la construction doit être édifiée dans l'emprise du gabarit existant.
- lorsque la construction ne dépasse pas quatre mètres à l'égout du toit et cinq mètres au faîtage. Dans ce cas, la longueur du bâtiment implanté en limite ne pourra excéder 10 mètres et cette disposition est valable pour un seul bâtiment par limite.

Dans ce cas où le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, il doit être édifié à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 4 mètres.

Non réglementé pour les piscines qui devront être implantée dans le sol naturel sans exhaussement de son niveau.

ARTICLE UBr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UBr 9 - Emprise au sol

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière

ARTICLE UBr 10 - Hauteur maximum des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage,

Dans le cas de la réalisation d'attiques, ces dernières doivent être traitées de la manière suivante :

- Emprise n'excédant pas 60% du niveau inférieur,
- Recul minimum de 2m par rapport à toutes les façades du niveau inférieur.

ARTICLE UBr 11 - Aspect extérieur

11.1 - Les façades

▪ Concernant les évacuations et autres réseaux :

- Les descentes d'eaux pluviales seront verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade.
- Les branchements et réseaux d'alimentation apparents de toute nature sont interdits en façade.

▪ Concernant le traitement de la façade, sont autorisés :

- les matériaux bruts (pierre, béton brut...) ou les enduits en finition taloché fin ou gratté.
- les matériaux organiques (bois, végétaux...) et les matériaux métalliques sur des éléments architecturaux ponctuels dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine.
- les couleurs sobres. Les teintes des enduits seront choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie.

11.2 - Les ouvertures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apparents.

11.3 - Les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures couvertes de tuiles devront l'être avec des tuiles rondes ou mécaniques en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- Sur les bâtiments et équipements publics.
- Dans la limite de 30% de la surface de la toiture. Elles devront être de préférence végétalisées.

11.4 - Les superstructures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons de tuiles.

11.5 - Les équipements apparents

Les climatiseurs sont interdits sur les façades perçues à partir des espaces publics.

Les antennes de télévision seront limitées à une par bâtiment.

Les panneaux solaires :

- Sont autorisés en superposition de la toiture pour les bâtiments existants,
- Devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture pour les bâtiments neufs.

Dans le cas des bâtiments neufs comme existants, les panneaux solaires devront être disposés sur un pan de toiture seulement et ne devront pas recouvrir plus de 50% de ce pan de toiture.

11.6 - Les clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits :

- toutes imitations de matériaux ou d'éléments structurels ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être couverts (briques creuses, parpaing, agglomérés). Ces derniers recevront obligatoirement un enduit.
- les revêtements en ciment.

En limite d'espace public, les clôtures d'une hauteur maximum d'1,70 mètre seront composées :

- Soit d'un mur enduit, finition taloché fin ou gratté, ou en pierre.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, surmonté de plaques métalliques ajourées ou de grillages rigides avec création d'une haie végétale. Dans ce dernier cas le grillage devra être de couleur neutre (rouille ou métal).

En limite séparative, les clôtures d'une hauteur maximum d'1,70 mètres seront composées :

- Soit d'un mur enduit, finition taloché fin ou gratté, ou en pierre.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, surmonté d'un grillage

En secteur UBcr :

Les clôtures seront composées d'éléments végétaux, de grilles ou de grillages largement ajourés.

Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

11.7- Les enseignes

Les enseignes devront être maintenues dans l'emprise de la vitrine commerciale. Elles seront à lettres détachées, de taille limitée, sur le nu de la façade ou sur fond neutre avec un éclairage indirect. Les enseignes lumineuses et les caissons de tout type sont interdits.

11.8 - Les annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et les mêmes règles que le bâtiment principal.

ARTICLE UBr 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les besoins devront être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par rapport aux normes habituelles ci-après.

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement minimum par logement.

-1 place par logement social

- Pour les opérations de plus de 11 logements il est imposé qu'au minimum 1/3 des places de stationnement soient réalisées en souterrain et 1/3 maximum des places de stationnement soient réalisées en aérien. Les places restantes pourront être couvertes ou prévues dans des garages.

Construction à usage de bureau et d'artisanat

- 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher entamée.

Hôtels et restaurants

- 1 place pour 1 chambre d'hôtel.
- 1 place pour 20m² de salle de restaurant.

ARTICLE UBr 13 - Espaces libres et plantations

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteurs UBar, UBbr et UBdr :

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur UBcr :

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UBr 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UBr 15 – Performances énergétiques et environnementales

Seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,

- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Par ailleurs, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

ARTICLE UBr 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications jusqu'au domaine public.