

ZONE UB

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	• Logement • Hébergement
Commerce et activité de services	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	• Bureau • Cuisine dédiée à la vente en ligne

UB I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant est autorisée sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone
 - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol totale additionnée n'excède pas 40 m²

Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités artisanales sous réserve que la destination nouvelle concerne des activités commerciales.

Concernant la mixité sociale, aucune condition n'est exigée pour la création de logements sociaux dans cette zone.

UB I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article I.1 et non autorisées sous conditions à l'article I.2.
- Les constructions destinées à l'industrie et l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ou gravières
- Les châteaux d'eau
- La création de dépôt de véhicules et de garages collectifs de caravanes
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 50% de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stationnement supérieures à 4 emplacements devront être traitées en surface infiltrante pour minimum de 50% de leur surface.

II.1.2 – Aspect extérieur

Les constructions d'architecture contemporaine économe en énergie sont recommandées.
Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

A) Façades (ouverture)

Les façades des constructions seront en adéquation avec l'aspect général des bâtiments existants.
Des matériaux bruts, pérennes et caractéristiques du style briard sont à favoriser, par exemple : briques, terre cuite/céramique, pierres, bois...
Toute matérialité brillante ou réfléchissante est déconseillée.
Une palette de teintes naturelles claires et un langage architectural sobre et minimal sont à privilégier ; un panel trop riche et différencié de matériaux est à éviter.

De manière générale, le dimensionnement des baies évitera une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

B) Toitures

Les toitures seront dans la forme et le style en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètres.

La profondeur des ouvrages en creux sur les façades ou des retraits de façade, devra être inférieure à 3 mètres par rapport à l'alignement.

A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait, y compris les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, les aménagements des constructions sont autorisés.

En cas d'extension d'une construction implantée en totalité en retrait de l'alignement, l'extension pourra se faire :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte ;
- Soit avec un retrait ne pouvant être supérieur au retrait de la construction existante.

Dans toute la zone : Prescriptions particulières

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 60 mètres par rapport à l'axe de l'A 104.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum (sauf en cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, le retrait devant alors être respecté).

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures principales
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

Par rapport aux limites séparatives constituées par des espaces de desserte les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 2 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

II.1.3.4 Clôture

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 1,5 m.

En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures seront constituées :

- soit par une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierres de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments plus ou moins à claire-voie de couleur sombre doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou au métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs ;
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées d'un grillage de 1,2 m de hauteur.

Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

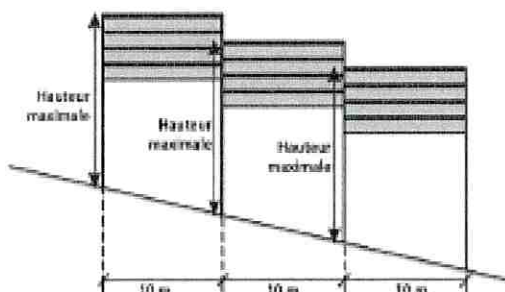
UB II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains, pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée, par rapport au terrain naturel tel que prévue initialement dans le règlement du PLU, pourra être augmentée de 4 mètres environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 m à l'égout et 15 mètres au faîtage pour les toitures à versants ; et à 15 mètres hors acrotère jusqu'au point le plus haut pour les toitures terrasses, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale est de quatre mètres pour les toitures à deux pentes, trois mètres pour les toitures à une pente ou les toitures terrasses. Dans tous les cas, la hauteur maximale mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale prescrite dans chaque secteur.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition que la hauteur reste inchangée.

II.2.2 Volumétrie

La composition des constructions doit s'accorder avec les volumes environnants et doit s'insérer dans l'ensemble urbain existant.

II.2.3 Emprise au sol

Elle est fixée à 50% maximum.

UB II.3 – Stationnement

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des Vignes.

➤ Stationnement des véhicules motorisés

Logement

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,8 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et T5

Hébergement hôtelier

- 0,75 place de stationnement automobile pour une chambre.

Locaux et commerces

- Une place de stationnement automobile pour le personnel pour 100 m² de surface de plancher. Et une place pour 75 m² pour les clientèles visiteurs.
- Dans la partie concernée par le linéaire commercial, transcrit sur le plan de zonage en pointillés violets), aucune règle n'est fixée.

Bureaux

- Une place de stationnement pour 100m² de Surface De Plancher.

➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos est indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines).

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UB III.1 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Aucun accès aux riverains ne pourra être autorisé sur la RD418.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date de l'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

UB III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif, quand il existe, tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Un niveau des pluies courantes de 10 mm est à gérer impérativement en infiltration à la source.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 L/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.

Ordures ménagères

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets accessible depuis la voie publique.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.