

ZONE URP23

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : *l'industrie*, les entrepôts, les *bureaux* sous réserve qu'elles résultent d'un changement de *destination* d'un bâtiment existant,
- Les constructions à usage de commerce et d'activité de service suivantes, sous réserve qu'elles résultent d'un changement de *destination* d'un bâtiment existant :

- o Les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 1500m² de surface de plancher,
- o La restauration,
- o Le commerce de gros,
- o L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les installations et constructions permettant l'implantation d'activités de services où s'effectue d'accueil d'une clientèle, d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles, et de restauration.

Peuvent également être autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques, toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle doit s'aligner selon cette implantation dominante, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
- s'il n'existe pas d'implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour l'ensemble des zones, les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain*, ménager l'éclairage des *bâtiments* et assurer la sécurité incendie.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 15 m et ce en tout point du *bâtiment*.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments*, *annexes* et *extensions* doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les *constructions existantes* (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). Les *constructions* à usage d'*habitation*, seront intégrées au volume du *bâtiment* d'activité principal.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Façades

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie. En outre :

- les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Linéaires de façades supérieurs à 25m

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 m, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par *construction* soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du *bâtiment*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent participer à conserver l'unité paysagère du quartier.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

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.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des secteurs de biotope (Planche 1) : article 5.1.1.2 de la section 4 du livre 1.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.