

plu.

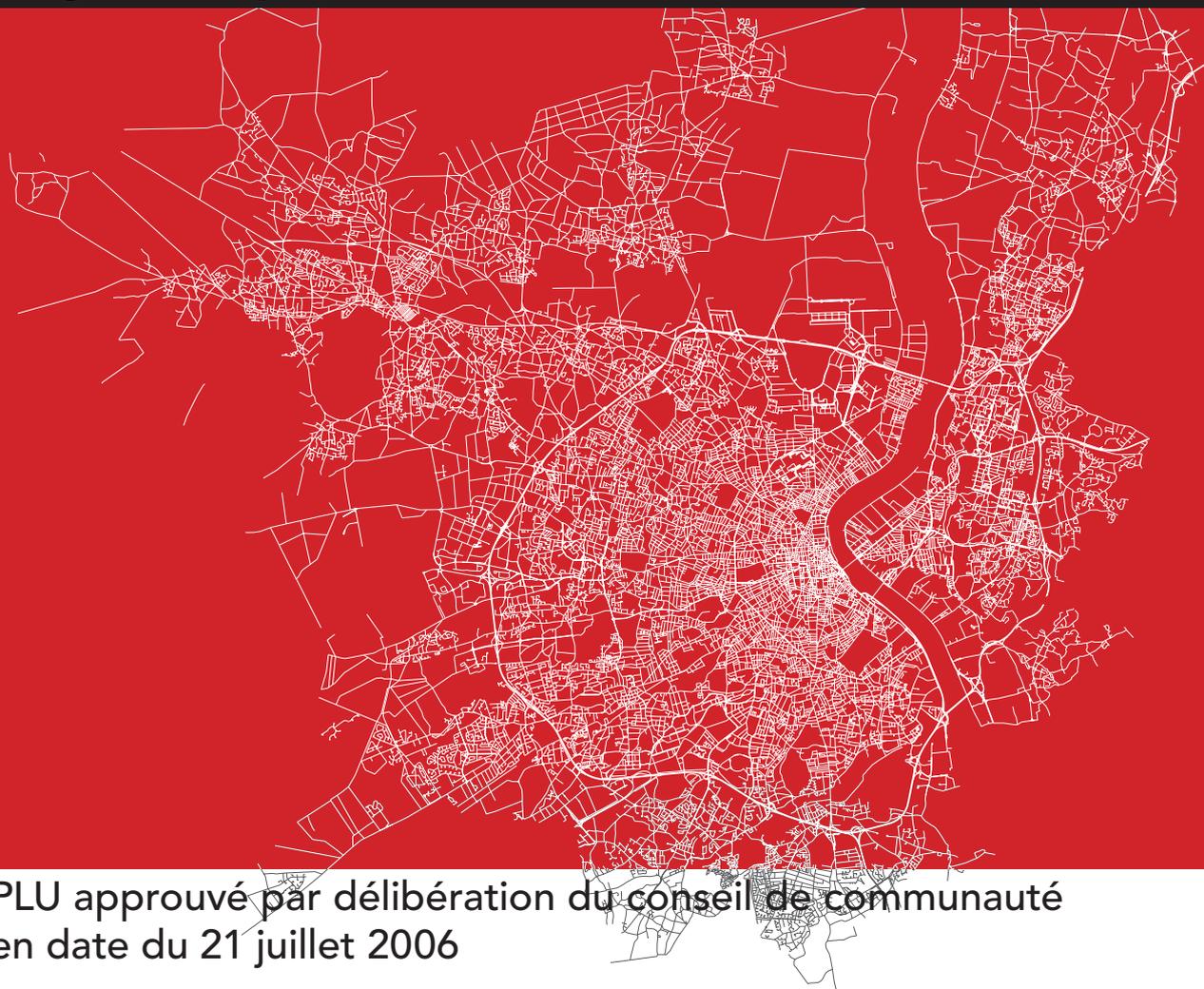
plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB



Règlement pièces écrites



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006

Modifié le 18 janvier 2008

Règlement écrit - Zone UGES

2. Les zones urbaines

Les zones urbaines de grands équipements et services		Zone UGES
Article 1.	Occupations et utilisations du sol interdites	UGES
Article 2.	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	UGES*
Article 3.	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	UGESc*
		UGESu
		UGESu*

plu.

Secteurs

UGES, UGES*, UGESc*, UGESu, UGESu*

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées à l'article 1 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En secteurs UGES, UGESu, UGES*, UGESc* et UGESu*

- les constructions destinées aux bureaux et à l'industrie à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de *caravanes*.

En secteurs UGES et UGESu

- les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles prévues à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteurs UGES, UGESu, UGES*, UGESc* et UGESu*

1. les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale ou de recherche scientifique ainsi que leurs activités sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
2. les constructions, travaux et ouvrages à destination de bureaux et d'industrie dès lors qu'ils sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
3. les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des activités de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
4. les aires d'accueil pour les gens du voyage conformes aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000.

En secteurs UGES et UGESu

5. les constructions à destination d'habitat dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
6. l'aménagement des terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier et leurs équipements annexes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

2. Les zones urbaines

Zone UGES	Les zones urbaines de grands équipements et services	
UGES	Article 4.	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
	Article 5.	Superficie minimale des terrains constructibles
UGES*	Article 6.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
	A.	Dispositions générales
UGESc*	B.	Dispositions particulières
UGESu		
UGESu*		

plu.

ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, la taille minimale des **terrains** constructibles doit être conforme aux dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Dispositions générales

Les **marges de recul** sont établies en tenant compte :

- de la nature des constructions,
- de la hauteur des constructions,
- de la nécessité de créer des espaces d'accueil de type parvis au droit des **accès** principaux,
- de la présence d'un Espace Boisé Classé ou d'un périmètre de protection d'un ensemble bâti ou végétal repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Toutefois lorsqu'un recul R figure au plan de zonage, les constructions sont implantées conformément aux dispositions graphiques.

B. Dispositions particulières

En secteurs UGES et UGES*

Le recul des constructions situées en limite de la zone UGES et UGES* avec une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie, doit tenir compte des dispositions de recul de la zone **contiguë** :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une **séquence** le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la **séquence**,
- pour préserver ou créer des vues vers l'intérieur des îlots.

Dans les secteurs UGES et UGES* limitrophes d'une zone UC ou UM, les constructions peuvent être implantées à la limite des voies ou **emprises publiques**.

En secteur UGESc*

L'implantation des constructions par rapport aux voies et **emprises publiques** est libre.

2. Les zones urbaines

Les zones urbaines de grands équipements et services		Zone UGES
Article 7.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	UGES
A.	Constructions nouvelles	UGES*
		UGESc*
		UGESu
		UGESu*

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

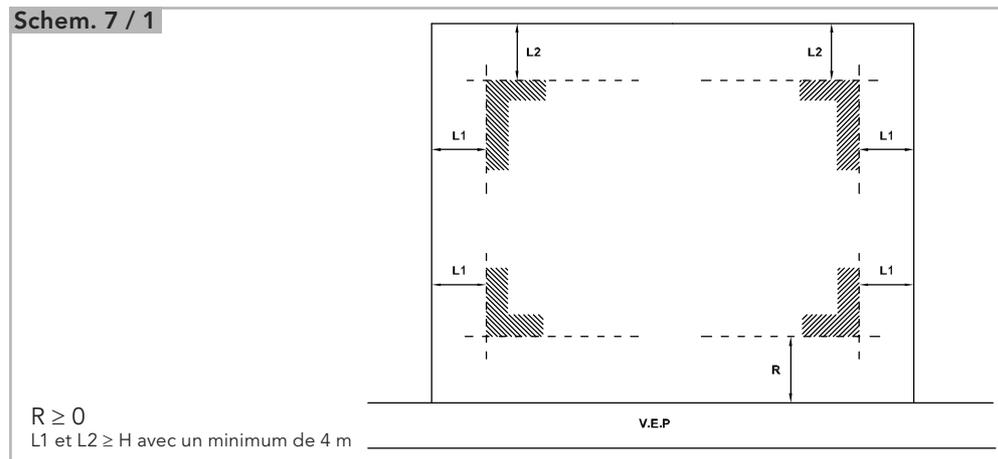
Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

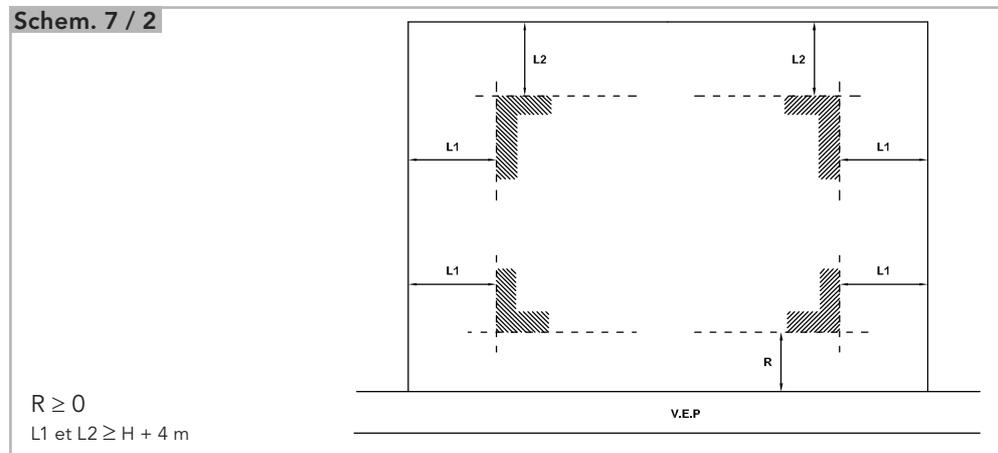
A.1. Dispositions générales

Dans tous les secteurs

A.1.1. Les constructions de hauteur de façade H_F inférieure ou égale à 6 m doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 7 / 1** suivantes :



A.1.2. Les constructions de hauteur de façade H_F supérieure à 6 m doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 7 / 2** suivantes :



2. Les zones urbaines

Zone UGES	Les zones urbaines de grands équipements et services	
UGES	Article 7.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
UGES*	A.	Constructions nouvelles
UGESc*		
UGESu		
UGESu*		

plu.

A.1.3. Dans les secteurs UGES et UGES* limitrophes d'une zone UC ou UM, les constructions ayant une hauteur H_f inférieure ou égale à 18 m peuvent s'implanter sur les **limites séparatives** latérales sur une profondeur maximum de 17 m par rapport à la voie ou à l'**emprise publique**.

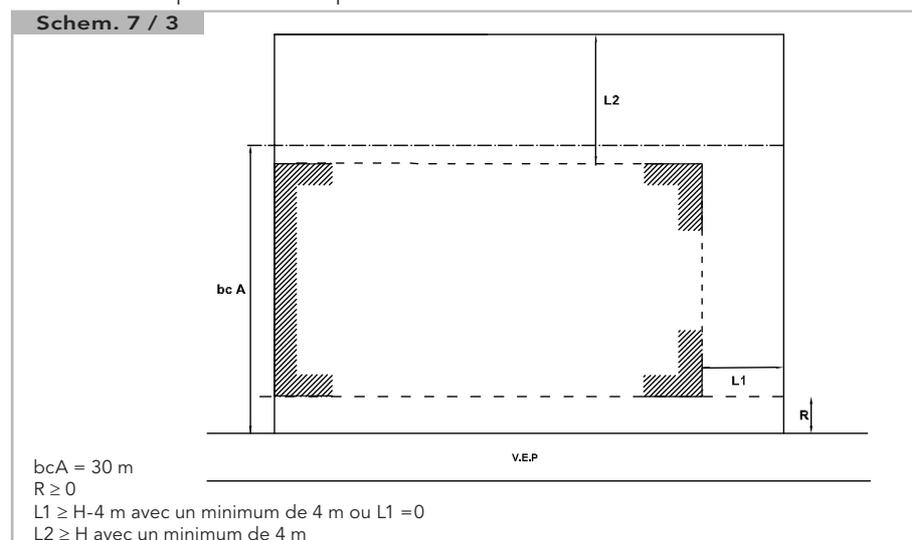
En secteurs UGESu et UGESu*

A.1.4. Les constructions peuvent en outre être implantées sur les limites séparatives. Dans ce cas, les règles d'implantation sont différentes dans les deux bandes de constructibilité définies ci-après :

- Dans la bande A :
sur une profondeur de 30 m.
- Dans la bande B :
sur une profondeur comprise entre 30 m et la limite de fond de terrain.

A.1.4.1. Implantation des constructions dans la bande A

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales en respectant les dispositions **Schem. 7 / 3** suivantes :



A.1.4.2. Implantation des constructions dans la bande B

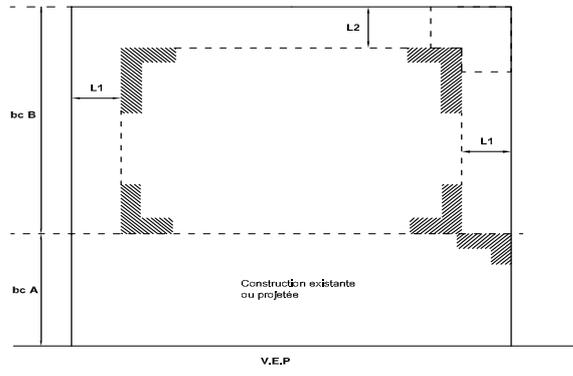
Les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 7 / 4** suivantes :

2. Les zones urbaines

Les zones urbaines de grands équipements et services		Zone UGES
Article 7.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	UGES
A.	Constructions nouvelles	UGES
B.	Constructions existantes	UGES*
C.	Cas particuliers	UGES*
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	UGESc*
Article 9	Emprise au sol des constructions	UGESu
		UGESu*

plu.

Schem. 7 / 4



L1 et L2 \geq H-4 m avec un minimum de 4 m
 Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur deux limites séparatives au plus dès lors que la partie de construction réalisée entre 0 et 4 m de la limite (mesurée perpendiculairement) n'excède pas 3,50 m de hauteur sur cette limite.

A.2. Dispositions particulières

En secteur UGESc*

L'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* est libre.

B. Constructions existant à la date d'approbation du plu

Les travaux sur constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe A ci-dessus. Toutefois, en cas de surélévation ou extension d'une construction existante non implantée suivant les dispositions du paragraphe A, une implantation différente peut être admise ou imposée dans le respect des dispositions des autres articles.

C. Cas particuliers

Une implantation différente de celle fixée aux paragraphes ci-dessus peut être admise ou imposée en présence d'un Espace Boisé Classé ou d'un périmètre de protection d'un ensemble bâti ou végétal repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2. Les zones urbaines

Zone UGES	Les zones urbaines de grands équipements et services	
UGES	Article 10	Hauteur maximale des constructions
	A.	Constructions nouvelles
UGES*	B.	Construction existant à la date d'approbation du plu
	Article 11.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
UGESc*	A.	Constructions nouvelles
	B.	Traitement des clôtures et des abords des constructions
UGESu		
UGESu*		

plu.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

Les constructions doivent respecter les hauteurs H_T indiquées au plan de zonage.

B. Constructions existant à la date d'approbation du plu

Les travaux d'extension ou de surélévation sur les constructions existantes doivent respecter les règles de hauteur fixées au paragraphe A ci-dessus.

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe A, seule la réalisation d'un **dispositif technique** (tels que dispositif d'aération, local d'ascenseur) ou nécessaire à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) est admise.

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la **séquence** de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes verticaux et horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des **toitures**.

Toutes les **façades des constructions** d'angle ou établies sur un **terrain** riverain de plusieurs voies ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité homogène.

Toutes les constructions implantées sur un même **terrain** doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation) doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions limitrophes plus hautes.

Le stockage des déchets doit s'opérer dans des locaux situés à l'intérieur des constructions ou dans des espaces spécifiques clos.

B. Traitement des clôtures et des abords des constructions

Les clôtures sur voies ou **emprises publiques** ou réalisées dans la **marge de recul** sont constituées d'un **mur bahut** de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras et/ou doublées d'une haie,

2. Les zones urbaines

Les zones urbaines de grands équipements et services		Zone UGES
Article 11.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	UGES
B.	Traitement des clôtures et des abords des constructions	
Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	UGES*
A.	Normes de stationnement	UGESc*
		UGESu
		UGESu*

plu.

sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux ou installations techniques, et locaux de stockage des déchets. Elles doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

Toutefois en cas d'impératifs liés à la sécurité des installations, les murs pleins ou autres dispositifs de sécurité sont autorisés en limite des voies et **emprises publiques**.

La **réhabilitation** des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

Les aménagements réalisés dans les **marges de recul** doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage ou dallage calespinés, etc.).

ARTICLE 12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Normes de stationnement

A.1. Stationnement des deux roues

Voir le chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

A.2. Stationnement des véhicules automobiles

A.2.1. Habitat

	Secteurs UGES1, UGES*1, UGESu1, UGES2, UGES*2, UGESc*2, UGESu*1	Secteurs UGES3, UGES4, UGESu3
Superficie des logements:	Nombre de places selon la superficie des logements :	
0 < SHON ≤ 25 m ²	1 place / logement	1 place / logement
25 m ² < SHON ≤ 50 m ²	1 place / logement	1 place / logement
50 m ² < SHON ≤ 100 m ²	1 place / logement	1,5 place / logement
SHON > 100 m ²	1,5 place / logement	2 places / logement

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé que 0,5 place maximum de stationnement par logement .

A.2.2. Hébergement hôtelier

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UGES1, UGES*1, UGESu1, UGESu*1	Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UGES2, UGES*2, UGESc*2, UGES3, UGESu3	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteur UGES4	Mini 1 place / 2 chambres	

Pour les livraisons : 1 place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

2. Les zones urbaines

Zone UGES	Les zones urbaines de grands équipements et services	
UGES	Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
UGES*	A.	Normes de stationnement
UGESc*		
UGESu		
UGESu*		

PLU.

A.2.3. Bureaux

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UGES1, UGES*1, UGESu1, UGESu*1	Mini 1 place / 85 m ²	Mini 1 place / 170 m ² Maxi 1 place / 100 m ²
Secteurs UGES2, UGES*2, UGESc*2, UGES3, UGESu3	Mini 1 place / 50 m ²	Mini 1 place / 100 m ² Maxi 1 place / 60 m ²
Secteur UGES4	Mini 1 place / 40 m ²	

Pour les livraisons : 1 place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

A.2.4. Commerces

	SHON (surface des réserves non comprise)	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UGES1, UGES*1, UGESu1, UGESu*1	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 75 m ²	Maxi 1 place / 80 m ²
Secteurs UGES2, UGES*2, UGESc*2, UGES3, UGESu3	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 50 m ²	Mini 1 place / 100 m ² Maxi 1 place / 60 m ²
Secteur UGES4	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	
	> 100 m ²	Mini 1 place / 40 m ²	

Le calcul de la **SHON** déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la **SHON** totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves > 200 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2. Les zones urbaines

Les zones urbaines de grands équipements et services		Zone UGES
Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	UGES
A.	Normes de stationnement	UGES*
		UGESc*
		UGESu
		UGESu*

plu.

A.2.5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations

	SHON	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UGES1, UGES*1, UGESu1, UGESu*1	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 150 m ²	Mini 1 place / 300 m ² Maxi 1 place / 160 m ²
Secteurs UGES2, UGES*2, UGESc*2, UGES3, UGESu3	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 100 m ²	Mini 1 place / 200 m ² Maxi 1 place / 110 m ²
Secteur UGES4	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	
	> 100 m ²	Mini 1 place / 100 m ²	

La surface réservée à l'entreposage est comptabilisée au regard des normes de stationnement requises pour les entrepôts.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves > 200 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.7. Entrepôts

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UGES1, UGES*1, UGESu1, UGESu*1	Mini 1 place / 400 m ²	Maxi 1 place / 600 m ²
Secteurs UGES2, UGES*2, UGESc*2, UGES3, UGESu3	Mini 1 place / 400 m ²	Maxi 1 place / 600 m ²
Secteur UGES4	Mini 1 place / 400 m ²	

Pour les livraisons :

- si surfaces d'entrepôt ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces d'entrepôt > 200 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface d'entrepôt doit être aménagée.

A.2.8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions applicables sont celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

2. Les zones urbaines

Zone UGES	Les zones urbaines de grands équipements et services	
UGES	Article 12. B.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement Modalités de réalisation des places de stationnement
UGES*	Article 13	Espaces libres et plantations
UGESc*		
UGESu		
UGESu*		

plu.

B. Modalités de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont conformes à celles prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **espaces libres** et plantations doivent être conformes aux dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Les **marges de recul** de profondeur supérieure à 5 m doivent être plantées, sauf en secteur UGESu et UGESu*.

Les aires de stationnement des véhicules légers sont plantées d'arbres de moyen développement à raison d'un arbre toutes les trois places.

Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.

Les voies réalisées dans le cadre des aménagements et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des **espaces libres**.

Les dalles des **toitures** des parkings ou équipements enterrés et **semi-enterrés** sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des **toitures** des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Sur les **terrains** en limite de la zone UGES avec une autre zone, sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du **terrain**, les marges de retrait sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.