

# Zone UC

La zone UC correspond aux quartiers à dominance d'habitat collectif situés en périphérie du centre historique et dans le secteur du Sainte Musse au nord-ouest de la commune.

## Division en sous-zones

La zone UC est composée :

- d'une sous-zone UCh où la hauteur des bâtiments est limitée,
- d'une sous-zone UCz concernant la ZAC de la Planquette.

## Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des éléments de patrimoine (sites et bâtis ponctuels) à préserver,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

*Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.*

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

## Article UC1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :
- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
  - d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

		UC, UCz et UCh
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Interdites
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i> <i>Exploitation forestière</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Autorisés
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i> <i>Hébergement</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i> <i>Cinéma</i>	
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Autorisés sous conditions (cf. article 22 Dispositions Générales)
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Équipements sportifs</i> <i>Autres équipements recevant du public</i>	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Cf. sous destinations
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdite
	<i>Entrepôt</i>	Interdit
	<i>Bureau</i>	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	

<b>Destination</b>	<b>Autres constructions, activités, usages et affectations des sols</b>	Cf. sous destinations
Sous-destinations	<i>Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings</i>	Interdites
	<i>Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</i>	Interdites
	<i>Dépôts en plein air</i>	Interdits
	<i>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</i>	Autorisées sous conditions (cf. article 1.d)
	<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature)	Interdits

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

#### **Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis**

c) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services, d'autres activités du secteur tertiaire à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone centrale d'habitation,
- qu'elles ne pas présentent de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti existant et le milieu environnant.

d) Sont admises les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### **Article UC2 - Conditions d'évolution des constructions existantes**

Non règlementée

## Article UC3 – Mixité fonctionnelle et sociale

### a) Mixité fonctionnelle

Dans la sous-zone UCz, sont interdits les changements de destination, vers la destination «habitation» ou la sous destination «bureau», des rez-de-chaussée dédiés à la destination «commerce et activités de service».

### b) Mixité sociale

Non règlementée.

## VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage, aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

## Article UC4 – Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à :

- 30% dans le cas de constructions à usage d'habitation.
- 55% dans les autres cas.

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain n'est pas règlementée dans la sous-zone UCz.

## Article UC5 – Hauteur des constructions

### Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

- Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou projetée (s'il y a un emplacement réservé) et de la marge de recul obligatoire (s'il en existe une).
- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).

Lorsque la distance de deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

### Hauteur absolue

*Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.*

Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder :

- 15 mètres dans la zone UC,
- 18 mètres dans la sous-zone UCz,
- 10 mètres dans la sous zone UCh.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

#### **Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

Toute construction doit respecter un recul de :

- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 15 mètres de l'axe des voies départementales,
- 15 mètres des limites d'emprise des voies ferrées,
- 35 mètres de la RD29 pour les constructions de la destination « habitation » dans la sous-zone UCz,
- 25 mètres de la RD29 pour les constructions des autres destinations que « habitation » dans la sous-zone UCz.

#### **Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètres pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.

2) Aucune construction, quelle qu'elle soit, ne sera autorisée en limite séparative, dans la bande des 4 mètres.

3) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée dans la sous-zone UCz.

#### **Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4,00 mètres.

Aucune distance n'est réglementée pour le bassin et le local technique abritant le système de filtration des piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol.

# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article UC9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas, elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

### **Toitures et couvertures**

Les toitures sont simples, à deux ou quatre pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

### **Façades et ouvertures**

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frottés fins ou peinture sont autorisés.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

### **Matériaux**

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

## **Installations techniques**

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,
- sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

## **Clôtures**

Les clôtures tant en bordure de voie que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 0,80 mètre. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les brises-vue, les canisses, les toiles, les faux-gazon, les panneaux bois légers sont interdits.

En bordure immédiate des voies bruyantes annexées au PLU, est autorisée l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2 mètres, qui sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation au droit de la parcelle.

Dans le cas d'un couplage avec un mur de soutènement, le mur bahut est obligatoirement limité à 0.80 m.

Les murs de clôture seront obligatoirement enduits d'un ciment d'étanchéité et revêtus d'un enduit de finition.

## Article UC10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces verts doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation. Cette règle ne s'applique pas dans la sous-zone UCz.

Pour toute opération de construction de logements, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 40 % de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas dans la sous-zone UCz.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts. Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 5 logements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 4 pour 1).

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit être traité à raison d'1 arbre pour 4 places ou par des ombrières végétalisées (feuillages persistants).

## Article UC11 – Stationnement

*La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.*

Pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages cloisonnés en sous-sol ou intégrés au bâtiment est interdite.

*Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.*

Pour tout projet, quelle que soit sa destination, 1 place visiteur sera obligatoirement créée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée, en sus des places réglementaires exigées selon les destinations.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain privé même.



	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	Deux roues non motorisés
Logement locatif aidé par l'état	1 place / logement	1 m <sup>2</sup> / 70 m <sup>2</sup> de SDP
Logement	3 places / logement	1 m <sup>2</sup> / 70 m <sup>2</sup> de SDP
Hébergement	1 place / 4 lits en plus des places nécessaires pour le personnel et les visiteurs	1 m <sup>2</sup> / 70 m <sup>2</sup> de SDP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre d'hôtel	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Artisanat et commerce de détail	Pour les établissements dont la surface est > 400 m <sup>2</sup> : 1 place / 100 m <sup>2</sup> de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Bureau	1 place / 20 m <sup>2</sup> de SDP	1 m <sup>2</sup> / 60 m <sup>2</sup> de SDP
Cinéma	1 place / 3 fauteuils	1 m <sup>2</sup> / 250 m <sup>2</sup> de SDP
Salles d'art et de spectacles		
Centre de congrès et d'exposition		
Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article UC12 – Conditions de dessertes et d'accès des terrains

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

En bordure de voie départementale, l'implantation de tout portail permettant l'accès aux véhicules devra impérativement respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'accès sur la route départementale n° 29 ne sera autorisé que si toutes les possibilités de desserte par d'autres voies publiques ou privées se sont avérées impossibles.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons et aux vélos de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.

Toute opération d'ensemble comportant plus de 5 logements doit réaliser, sur le terrain d'emprise, les aménagements permettant une circulation des piétons en sécurité.

## Article UC13 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

## **Eaux pluviales**

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est  $< 200\text{m}^2$ , les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est  $> 200\text{m}^2$ , il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

## **Réseaux câblés**

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

## **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

## **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

## **Divers**

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.

A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.