

Zone UE

La zone UE est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire.

Division en sous-zones

La zone UE comprend :

- une sous-zone UEz correspondant à la ZAC de la Planquette,
- une sous-zone UEp correspondant à un secteur d'habitat pavillonnaire.

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 espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine 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 UE1 – 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.

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

<i>Sous-destinations</i>	<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 présentent pas 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 UE2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Non réglementée

Article UE3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

b) Mixité sociale

Non réglementé.

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 UE4 – Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 25%.

Article UE5 – 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.

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 pas excéder 7 mètres.

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 UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (saillies telles que balcons non comprises) 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.

Aucune distance n'est réglementée pour les piscines.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dans la sous-zone UE et dans la sous-zone UEp, 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 à 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) Dans la sous-zone UEz, aucune distance n'est réglementée. Dans la sous-zone UEz, sont autorisées :

- Les constructions en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum dans la bande du prospect de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines hors sol dont la hauteur au-dessus du sol naturel excède 0,60 mètre pour lesquelles on applique une distance de 4 mètres.

3) Dans la sous-zone UEp, aucune construction, quelle qu'elle soit, ne sera autorisée en limite séparative, dans la bande des 4 mètres.

Article UE8 – 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 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 UE9 – 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.

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.

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.

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 est interdite, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués 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 mètre.

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

En bordure de l'Avenue Louis Masson, les murs de clôture seront réalisés en pierre sèche, ils seront réalisés en retrait pour permettre des plantations.

Article UE10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 35% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Dans la sous-zone UEp, au moins 50% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ne répondant pas à cette règle, il sera permis de déroger à cette règle pour une superficie maximum totale de 30 m² en vue de réaliser une piscine ou de créer un emplacement de stationnement.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Il doit être aménagé 5 m² 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 m² doit être traité à raison d'1 arbre pour 4 places ou par des ombrières végétalisées (feuillages persistants).

Article UE11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² 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 m² 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 ² / 70 m ² de SDP
Logement	3 places / logement	1 m ² / 70 m ² de SDP
Hébergement	1 place / 4 lits en plus des places nécessaires pour le personnel et les visiteurs	1 m ² / 70 m ² 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	1 place / 40 m ² 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 ² de SDP	1 m ² / 60 m ² de SDP
Cinéma	1 place / 3 fauteuils	1 m ² / 250 m ² 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 UE12 – 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 UE13 – 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/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² 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.