

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES



ZONE UB

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant à la partie centrale ancienne bâtie en ordre continu.

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
 - d'entrepôt,
 - industriel,
 - agricole.
2. Le long des rues Diot, Général de Gaulle, Colonel Guillaud, du Moulin et Simondon, place des Terreaux et place Gamboni, le changement de destination visant à transformer des locaux abritant des activités de commerce ou de service en habitation.
3. Le camping, les habitations légères de loisirs* et le stationnement des caravanes* sur, comme hors des terrains aménagés.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
5. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

1. Sous réserve d'être autorisés à l'article 10 des dispositions générales, sont admis les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous condition de ne pas comporter plus de 3 cages d'escaliers en ligne ou une longueur de façade supérieure à 60 m,
 - d'équipements collectifs sous condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, ainsi que les logements annexés à la construction,
 - de commerce, dans la limite de 1 500 m² de surface de vente,
 - de bureaux ou de services, dans la limite de 400 m² de SHON*, en rez-de-chaussée des immeubles situés hors des zones repérées au plan de la page suivante,
 - d'annexes* et les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
2. Est admise la reconstruction* à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et à la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
3. Sont admis les affouillements et, en dehors de la zone inondable, les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE :

Il est rappelé que l'article R 111-4 s'applique (article reproduit en annexe).

Il est précisé cependant les règles suivantes :

- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements et des ensembles d'habitations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) chaque fois que les conditions de sécurité exigent de telles dispositions.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Dans la zone inondable, les réseaux pourront être réalisés dans les conditions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

Eau :

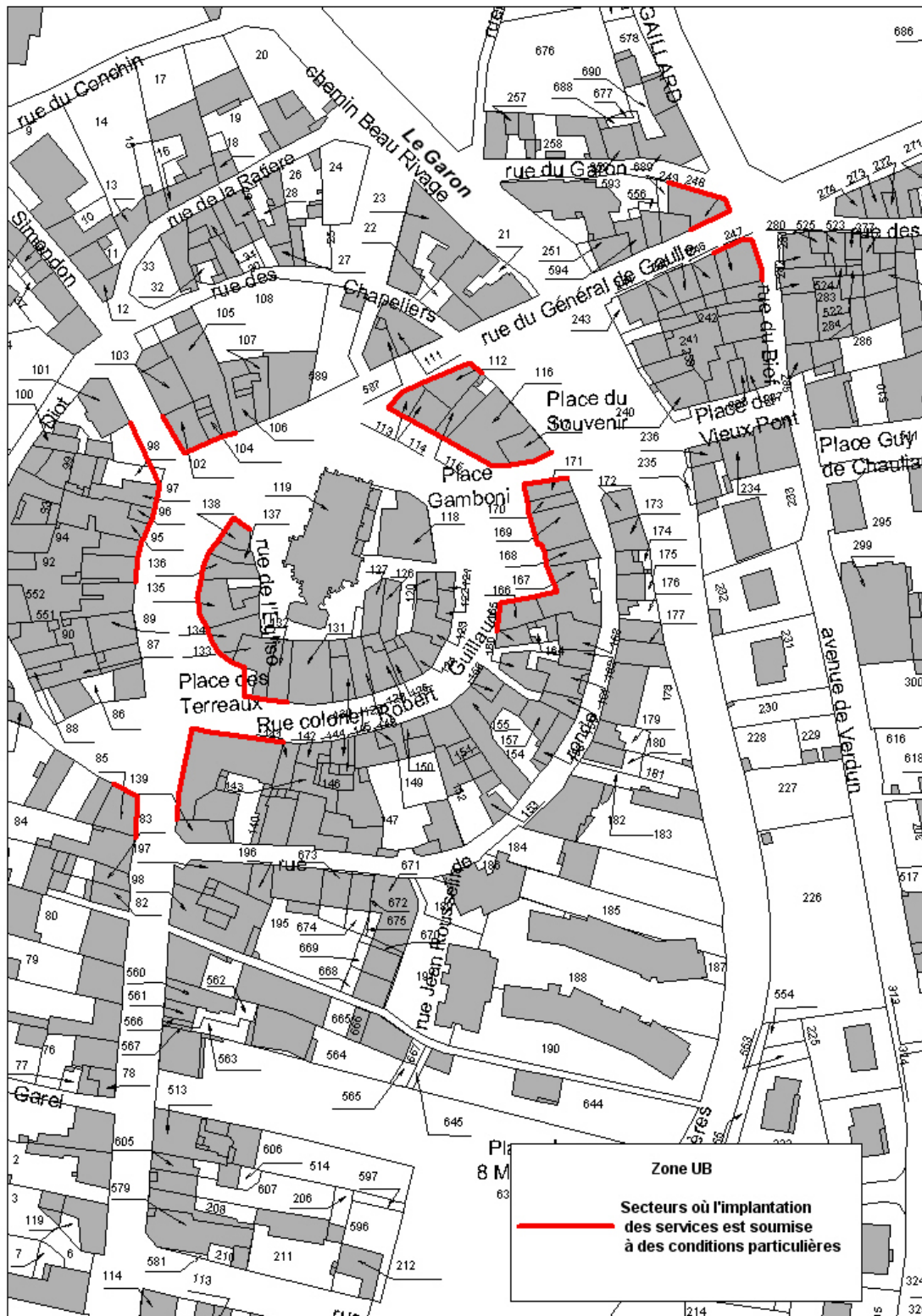
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.



Eaux pluviales :

Toute mesure devra être mise en œuvre afin de diminuer l'apport d'eaux de ruissellement dans le réseau d'eaux pluviales et dans les cours d'eau ; en particulier la rétention à la parcelle sera privilégiée. Lorsque ces dispositions ne sont pas techniquement applicables et lorsqu'il existe un réseau d'égout susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés).

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Electricité et téléphone :

Dans les ZAC, dans les lotissements et ensembles groupés d'habitations, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

PRINCIPE:

Les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement* actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre qu'à l'alignement pourra être admise :

- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'extensions, de constructions annexes*, soit pour des raisons techniques (liées au fonctionnement des services publics), soit pour des motifs d'intégration au bâti environnant (bâtiment existant déjà en retrait par rapport à l'alignement, préservation du patrimoine bâti),
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, ou d'un permis groupé.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

PRINCIPE:

Dans l'objectif de créer un bâti continu, semi-continu le long des voies, les constructions s'implanteront comme suit par rapport aux limites séparatives :

1 – Limites latérales :

a) Dans une bande 15 m de profondeur à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie :

Sur une limite séparative au moins, et en cas de recul* à une distance de 4 m minimum de la limite.

b) Au-delà de cette bande de 15 m, ou à l'arrière d'un front bâti le long de la rue :

Soit en limite séparative, soit à un recul* de 4 m minimum de la limite.

2 – Limite de fond de parcelle :

Soit en limite, soit à un recul* de 4 m minimum de la limite séparative.

- 3 – Dans tous les cas de construction sur limite séparative de propriété, la ligne de faîtage sera obligatoirement perpendiculaire à la limite séparative.

EXCEPTIONS :

1. Une implantation autre que sur limite ou à un recul* de 4 m minimum de la limite pourra être admise :
 - En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'harmonisation avec le bâti environnant.
 - En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- 2 – Pour les piscines non couvertes, un recul* minimal de 2 m sera imposé.
- 3 – Pour les abris piscines, il sera imposé un recul* minimal égal à la hauteur de l'abri mesurée entre son point le plus haut et la plage sur laquelle il repose.
- 4 - Pour les annexes, qui pourront être implantée avec un recul* minimal de 2 m par rapport à la limite quand elles ne sont pas implantées sur cette limite.
- 5 – Pour les constructions à usage de stationnement* en batterie lorsqu'elles constituent les garages nécessaires aux constructions autorisées : elles seront implantées en fond de parcelle, en limite de propriété.

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

PRINCIPE :

Dans l'objectif de créer un bâti continu ou semi continu le long des voies, dans la bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie, la continuité avec une des façades pré-existantes sur voie est obligatoire.

Au-delà de la bande de 15 m, la distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre qu'en continuité ou à un recul* minimal de 4 m pourra être admise :

- En cas de construction d'annexes, dans un souci de meilleure harmonisation du bâti,
- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.

UB 9 – EMPRISE AU SOL :

PRINCIPES

1. Dans la bande de 15 mètres

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

En dehors de la zone inondable, dans l'objectif de créer un bâti continu ou semi-continu le long de voies, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol* dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie.

2. Au-delà de la bande de 15 mètres

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions les plus restrictives entre celles édictées à l'article 10 des dispositions générales et celles figurant à l'alinéa suivant.

En dehors de la zone inondable, sauf pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à une activité, l'emprise au sol* est limitée à 25 % de la surface du terrain situé au-delà de ladite bande de 15 m.

EXCEPTIONS :

L'emprise au sol* des constructions annexes* est limitée à 40 m².

UB 10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

PRINCIPES :

En exception par rapport aux autres zones, la hauteur* des constructions est exprimée en nombre de niveaux et avec une hauteur maximale à l'égout du toit*.

Lorsque les constructions sont situées dans la zone inondable, les valeurs indiquées ci-dessous pourront être majorées de 50 centimètres.

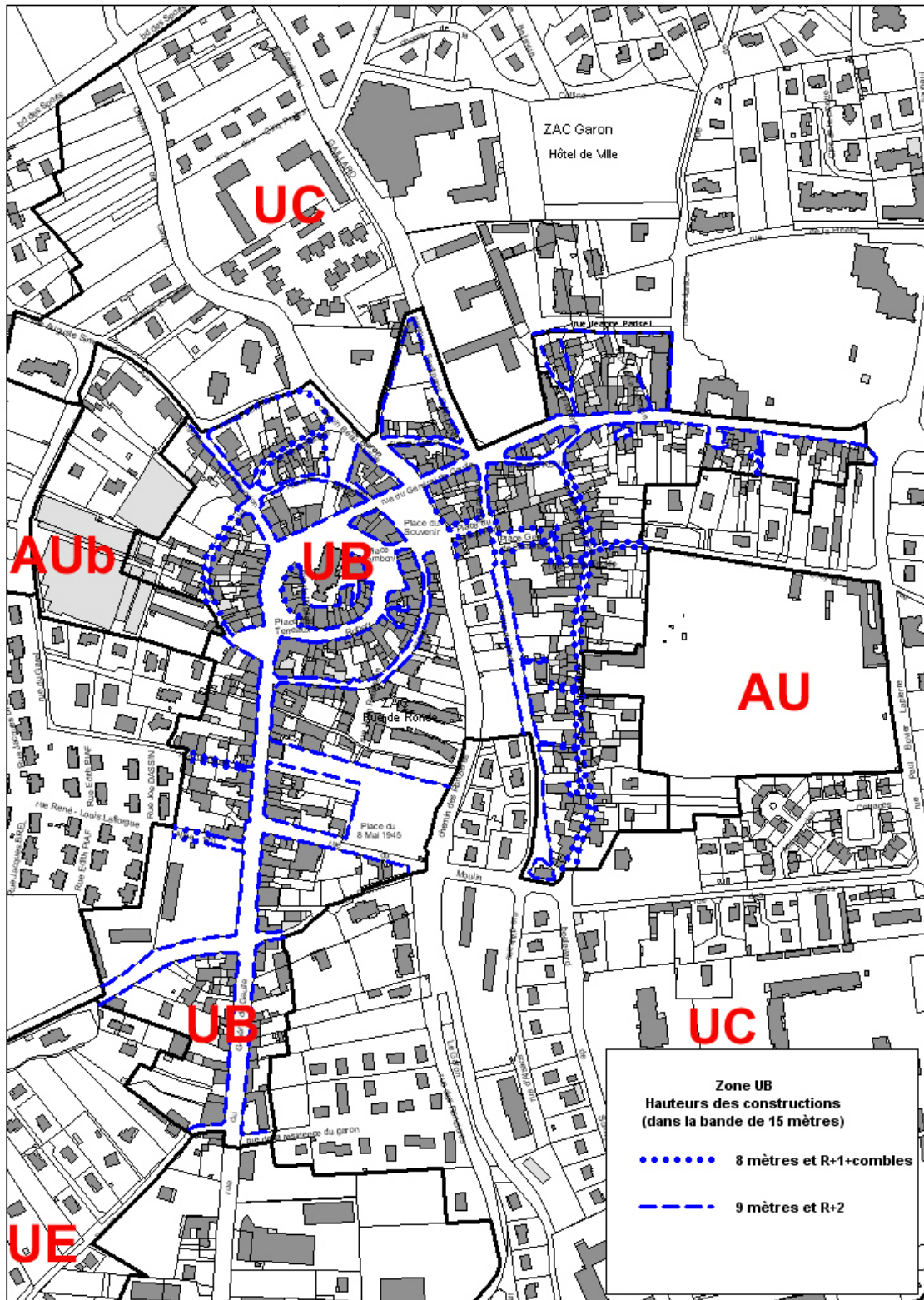
1 – Dans la bande de 15 mètres :

Dans le centre, la hauteur* devra être égale aux valeurs ci-dessous exprimées par rue, conformément au plan de la page suivante :

- R+1+combles avec une hauteur maximale de 8 mètres à l'égout du toit* : rue Diot, rue Général de Gaulle entre la Place des Terreaux et le numéro 109 rue Général de Gaulle, Place du Vieux Pont,
- R+2 avec une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit* : rue Colonel Guillaud, rue de l'Eglise, place Gamboni, rue Général de Gaulle entre les numéros 62 à 132, et entre les numéros 101 à 105, rue de Ronde, place du Souvenir, , rue des Chapeliers et rue Simondon (entre la rue Général de Gaulle et la rue des Chapeliers).

Dans le reste de la zone, la hauteur* maximale des constructions sera la suivante :

- R+1+combles avec une hauteur maximale de 8 mètres à l'égout du toit* : rue Casse Froide, allée 170 rue Général de Gaulle (en partie), rue du Conchin, Place Guy de Chauliac, rue du Garel (en partie), rue de la Giraudière, rue du Presbytère, rue de la Ratière,
- R+2 avec une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit* : rue du Bief, ruelle des Ecoliers, rue Ferdinand Gaillard, rue du Garon, rue du Général de Gaulle (côté Ouest, de la rue de Bonneton au numéro 134, puis entre le numéro 60 et la rue Ferdinand Gaillard, côté Est entre l'entrée de la Résidence du Garon et la rue Colonel Guillaud, enfin entre le Garon et la rue Paul Bovier Lapierre), place du 8 mai 1945, rue du Moulin, rue des Rouliers, rue Simondon (entre les rues Diot/Ratière jusqu'à la limite de la zone), rue de Verdun, et sur l'ensemble de l'îlot Robert compris entre la rue Général de Gaulle et la rue Jeanne Pariset.



2 – Au-delà de la bande de 15 mètres :

La hauteur* maximale est fixée à R+1+combles avec une hauteur maximale de 8 mètres à l'égout du toit*.

EXCEPTIONS :

- En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des dépassements ponctuels de la hauteur* maximale pourront être admis.
- En cas de secteur déjà bâti d'une hauteur moyenne supérieure à la hauteur autorisée, pour préserver une unité d'aspect, un dépassement de hauteur à une hauteur similaire à celle de ce secteur pourra être admis.
- En cas de construction sur une limite séparative correspondant à une limite de zone UB, au-delà de la bande de 15 m visée à l'article UB 7, la règle de hauteur en limite sera la même que celle de la zone UC, soit : la hauteur* des constructions est limitée soit à 3,50 m sur limite, soit à la hauteur de toute construction de hauteur supérieure existante en limite sur le fond voisin, le faitage étant dans les deux cas perpendiculaire cette limite.
- En cas de construction à usage de stationnement* en batterie et de construction annexe ; Dans ce cas la hauteur de la construction ne devra pas dépasser 3,50 m.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR :

Se reporter au document spécial concernant ce problème.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone. Cependant, dans la zone inondable, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- immeubles collectifs : 1,5 emplacements par logement et un parc banal d'un emplacement pour cinq logements,
- constructions individuelles : 2 emplacements par logement.
- logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 emplacement par logement.

2 – Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 emplacement pour 25 m² H.O. créées.

3 – Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 emplacement pour 30 m² H.O. créées.

4 – Pour les constructions à usage de commerce de détail :

- 1 place pour 60 m² de surface de vente créée (si celle-ci est inférieure à 300 m²),
- 1 place pour 30 m² de surface de vente créée (si celle-ci est supérieure à 300 m²).

5 – Pour les constructions à usage d'hôtel ou clinique, foyers de jeunes, de travailleurs ou de personnes du 3^{ème} âge, ou assimilés :

- 1 place pour 3 lits ou pour 10 m² de restaurant ou de café,

La norme la plus contraignante étant retenue.

Le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Lorsque pour des raisons techniques le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus et à l'article 10 des dispositions générales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir réaliser ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations, le nombre de places exigibles ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou au nombre de logements créés, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,50 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,50.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES CLASSES BOISÉS* :

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone inondable

La plantation d'arbres non fruitiers espacés d'au moins 6 mètres est admise, à l'exclusion des arbres à enracinement superficiel. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* :

Il n'est pas fixé de C.O.S. quel que soit le type de construction.

ZONE UC

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat.

Gestion des risques d'inondation : cf. article 10 des dispositions générales et le plan de zonage pour la délimitation de la zone inondable.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC sauf stipulations contraires.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
 - d'entrepôt,
 - agricole.
2. Le camping, les habitations légères de loisirs* et le stationnement des caravanes* sur, comme hors des terrains aménagés.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
4. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sous réserve d'être autorisés à l'article 10 des dispositions générales, sont admis les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous condition de ne pas comporter plus de 3 cages d'escaliers en ligne ou une longueur de façade supérieure à 60 m,
 - de commerce dans la limite de 250 m² de surface de vente,
 - de bureaux et de services, dans la limite de 250 m² de SHON*,
 - artisanal et industriel dans la limite de 400 m² d'emprise au sol*,
 - d'annexes* et les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

2. Est admise la reconstruction* à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
3. Sont admis les affouillements et, en dehors de la zone inondable, les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que l'article R 111-4 s'applique (article reproduit en annexe).

Il est précisé cependant les règles suivantes :

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci devra être implanté en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements et des ensembles d'habitations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) chaque fois que les conditions de sécurité exigent de telles dispositions.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Dans la zone inondable, les réseaux pourront être réalisés dans les conditions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Toute mesure devra être mise en œuvre afin de diminuer l'apport d'eaux de ruissellement dans le réseau d'eaux pluviales et dans les cours d'eau ; en particulier la rétention à la parcelle sera privilégiée.

Lorsque ces dispositions ne sont pas techniquement applicables et lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés).

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Electricité et téléphone :

Dans les lotissements*, les ensembles groupés d'habitations et les ZAC*, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

PRINCIPE :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait* minimum des constructions est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre pourra être admise :

- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour de motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- En cas de constructions annexes et de piscines non couvertes, le retrait* minimum des constructions par rapport à l'alignement est abaissé à 2 m. Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement des voies pour des raisons techniques liées au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

PRINCIPES :

Dans le but d'accompagner un bâti diffus, moyennement dense, pouvant tolérer des éléments de semi-continuité, les constructions s'implanteront comme suit par rapport aux limites séparatives :

- soit à 4 m au moins des limites,
- soit sur limite sous les conditions suivantes :
 - la longueur totale d'appui sur limite de propriété de l'ensemble des constructions admises sur la propriété ne peut excéder le quart du périmètre total de ladite propriété,
 - la ligne de faîtage sera obligatoirement perpendiculaire à la limite séparative.

EXCEPTIONS :

1 – Une implantation autre qu'à un recul* de 4 m minimum de la limite ou sur limite dans les conditions ci-dessus, pourra être admise :

- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'harmonisation avec le bâti environnant.
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.

- En cas de constructions réalisées en continuité de constructions existantes implantées en limite séparative sur la propriété voisine, sans excéder la longueur de mur existant sur limite.

- En cas de surélévation ou extension de constructions implantées entre 3 et 4 m des limites séparatives dans le périmètre des anciennes ZAC de ROCHILLY et des SAIGNES, sous réserve de respecter un recul minimal de 3 m et de ne pas ouvrir de fenêtres en vis-à-vis des limites.

2 – Pour les piscines non couvertes, un recul* minimal de 2 m par rapport à la limite sera imposé.

3 – Pour les abris piscines, il sera imposé un recul minimal égal à la hauteur de l'abri mesurée entre son point le plus haut et la plage sur laquelle il repose.

4 – Pour les annexes*, lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, un recul* minimal de 2 m par rapport à la limite sera imposé.

5 – Pour les constructions à usage de stationnement* en batterie lorsqu'elles constituent les garages nécessaires aux constructions autorisées : elles seront implantées en fond de parcelle, en limite de propriété.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

PRINCIPE :

Dans le but d'accompagner le bâti diffus, les constructions s'implanteront à 4 m au moins les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre qu'à un recul* minimal de 4 m pourra être admise :

- En cas de construction d'annexes, dans un souci de meilleure harmonisation du bâti,
- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé, etc ...

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

PRINCIPES :

- Constructions à usage d'activité économique :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions les plus restrictives entre celles édictées à l'article 10 des dispositions générales et celles figurant à l'alinéa suivant.

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface du tènement*. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., le CES peut être porté à 40 %.

- Autres constructions :

En dehors de la zone inondable, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les dispositions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

EXCEPTIONS :

PLU – Révision n°4

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol* des constructions annexes est limitée à 40 m².

Dans la zone inondable, les constructions annexes devront respecter les dispositions édictées à l'article 10 des dispositions générales et ne pourront pas avoir une emprise au sol* supérieure à 40 m².

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES :

1. Dans la bande de 0 à 4 m, à partir des limites séparatives :

La hauteur* des bâtiments autorisés dans cette bande à l'article UC 7 sera limitée, soit à 3,50 m maximum en tout point, soit au plus à une hauteur équivalente à la hauteur de toute construction existante en limite de propriété contre laquelle ils s'appuient.

2. Au-delà d'un recul de 4 mètres:

La hauteur* maximale des constructions est limitée à :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation de type individuel*.
- 12 m pour les autres constructions.

EXCEPTIONS :

- En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des dépassements ponctuels de la hauteur maximale pourront être admis.
- En cas de secteur déjà bâti d'une hauteur moyenne supérieure à la hauteur autorisée, pour préserver une unité d'aspect, un dépassement de hauteur à une hauteur similaire à celle de ce secteur pourra être admis.
- En cas de surélévation ou extension de constructions implantées entre 3 et 4 m des limites séparatives dans le périmètre des anciennes ZAC de ROCHILLY et des SAIGNES, la hauteur maximale admise est celle visée au paragraphe ci-dessus « PRINCIPES – 2 ».
- En cas de construction à usage de stationnement* en batterie et de construction annexe. Dans ce cas la hauteur de la construction ne devra pas dépasser 3,50 m.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au document spécial traitant de ce problème.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone. Cependant, dans la zone inondable, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Immeubles collectifs : 1,8 emplacements par logement et un parc banal d'un emplacement pour cinq logements. La réalisation d'au moins 50% des places de stationnement en sous-sol est obligatoire lorsque la construction est située en dehors de la zone inondable.

- Constructions individuelles hors lotissement : 2 emplacements par logement.
- Constructions individuelles en lotissement : 2 emplacements par lot et un parc banal d'un emplacement par lot.
- Logement locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 emplacement par logement.

2 – Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 emplacement pour 25 m² créés.

3 – Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 emplacement pour 100 m² H.O. créés.

4 – Pour les constructions à usage de commerce de détail :

- 1 place pour 60 m² de surface de vente créée (si celle-ci est inférieure à 300 m²).
- 1 place pour 30 m² de surface de vente créée (si celle-ci est supérieure à 300 m²).

5 – Pour les constructions à usage d'hôtel ou clinique, foyers de jeunes, de travailleurs ou de personnes du 3^{ème} âge, ou assimilés :

- 1 place pour 3 lits ou pour 10 m² de restaurant ou de café,

La norme la plus contraignante étant retenue.

Le nombre d'emplacement de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Lorsque l'application de l'article 10 des dispositions générales rend impossible la réalisation des quotas ci-dessus, l'autorisation de construire sera refusée.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations, le nombre de places exigibles ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou au nombre de logements créés, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,50 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,50.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES CLASSÉS BOISÉS*

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, si elles ne compromettent pas la constructibilité du terrain.
2. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), dans la proportion d'au moins 50 %, avec un minimum de deux arbres à haute tige pour chaque construction.
3. Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
4. Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les marges de recul par rapport aux voies publiques qui ne sont pas utilisées pour l'aménagement des accès et les marges de non aedificandi en bordure de voies rapides doivent être aménagées en espaces verts.
6. Dans les lotissements et dans les ensembles coordonnés de constructions individuelles, la voie de desserte devra faire l'objet d'aménagements paysagés.

Dans la zone inondable

La plantation d'arbres non fruitiers espacés d'au moins 6 mètres est admise, à l'exclusion des arbres à enracinement superficiel. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

1. Il n'est pas fixé de C.O.S. :
 - pour les constructions à usage d'activité économique*,
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif*, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
2. Le C.O.S est de 0,45 pour les constructions à usage d'habitation.
3. Lorsque sur un même tènement* des constructions à usage d'habitation et des constructions destinées à abriter d'autres activités sont réalisées, la densité autorisée pour les constructions est calculée en appliquant :
 - le C.O.S. sur la partie du tènement* affectée à l'habitation,
 - le C.E.S. sur la partie restante pour les autres constructions.
4. Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés.

Si le coefficient des sols applicables au terrain a été augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols a été diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

ZONE UD

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation mixte car ayant un caractère de centralité, en complémentarité avec le centre bourg.

Immédiatement constructible, cette zone peut recevoir :

- de l'habitat collectif ou individuel,
- des activités économiques ou commerciales dont la superficie pourra être éventuellement plus importante que dans les autres zones urbaines.

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
 - d'entrepôt,
 - agricole.
2. Le camping, les habitations légères de loisirs* et le stationnement des caravanes* sur, comme hors des terrains aménagés.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
4. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sous réserve d'être autorisés à l'article des dispositions générales, sont admis les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :
 - de commerce dans la limite de 1500 m² de surface de vente,
 - de bureaux et de services, dans la limite de 400 m² de SHON*,
 - d'artisanat et d'industrie, dans la limite de 600 m² d'emprise au sol*,

- d'annexes* et les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- 2. Est admise la reconstruction* à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et à la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- 3. Sont admis les affouillements et, en dehors de la zone inondable, les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UD 3 – ACCÈS ET VOIRIE :

Il est rappelé que l'article R 111-4 s'applique (article reproduit en annexe).

Il est précisé cependant les règles suivantes :

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci devra être implanté en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Les voies réservées à la desserte des lotissements et des ensembles d'habitations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) chaque fois que les conditions de sécurité exigent de telles dispositions.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Dans la zone inondable, les réseaux pourront être réalisés dans les conditions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Toute mesure devra être mise en œuvre afin de diminuer l'apport d'eaux de ruissellement dans le réseau d'eaux pluviales et dans les cours d'eau ; en particulier la rétention à la parcelle sera privilégiée. Lorsque ces dispositions ne sont pas techniquement applicables et lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés).

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Electricité et téléphone :

Dans les lotissements*, les ensembles groupés d'habitations et les ZAC*, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

PRINCIPE:

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait* minimum des constructions est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées.

Sur la rue Général de Gaulle, les façades sur voie doivent être implantées dans une bande de 0 à 10 m par rapport à l'alignement.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre pourra être admise :

- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour de motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de constructions à usage d'annexes et de piscines non couvertes, un recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement sera imposé. Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement des voies pour des raisons techniques liées au fonctionnement des services publics.
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

7.1. Constructions à usage d'activité économique* :

Pour les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, la distance, prise horizontalement, de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives de propriété doit être au moins égale à 4 m.

7.2. Autres constructions :

PRINCIPE:

Dans le but d'accompagner un bâti diffus, moyennement dense, pouvant tolérer des éléments de semi-continuité, les constructions s'implanteront comme suit par rapport aux limites séparatives :

- soit à 4 m au moins des limites,
- soit sur limite sous les conditions suivantes :
 - la longueur totale d'appui sur limite de propriété de l'ensemble des constructions admises sur la propriété ne peut excéder le quart du périmètre total de ladite propriété,

- la ligne de faitage sera obligatoirement perpendiculaire à la limite séparative.

EXCEPTIONS :

- 1 – Le long de la rue Général de Gaulle : compte tenu du caractère de cette voie, et dans le but d'assurer à long terme une continuité, les constructions seront implantées :
 - soit de limite latérale à limite latérale,
 - soit sur une limite latérale au moins, et en recul* de 4 minimum de l'autre limite latérale,
 - soit à l'arrière d'un front bâti sur rue, ou au-delà d'une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement, selon les principes énoncés en 7-2 ci-dessus.
- 2 – Une implantation autre qu'à un recul* de 4 m minimum de la limite ou sur limite dans les conditions ci-dessus, pourra être admise :
 - En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'harmonisation avec le bâti environnant.
 - En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.
 - En cas de constructions réalisées en continuité de constructions existantes implantées en limite séparative sur la propriété voisine, sans excéder la longueur de mur existant sur limite.
- 3 – Pour les piscines non couvertes, un recul* minimal de 2 m sera imposé.
- 4 – Pour les abris piscines, il sera imposé un recul minimal égal à la hauteur de l'abri mesurée entre son point le plus haut et la plage sur laquelle il repose.
- 5 – Pour les annexes, lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, un recul* minimal de 2 m par rapport à la limite sera imposé.
- 6 – Pour les constructions à usage de stationnement* en batterie lorsqu'elles constituent les garages nécessaires aux constructions autorisées : elles seront implantées en fond de parcelle, en limite de propriété.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

PRINCIPE:

Dans le but d'accompagner le bâti diffus, les constructions s'implanteront à 4 m au moins les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre qu'à un recul* minimal de 4 m pourra être admise :

- En cas de construction d'annexes, dans un souci de meilleure harmonisation du bâti,
- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé, etc ...
- Le long de la rue de Gaulle, pour faciliter la construction d'un front de rue bâti.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

PRINCIPES :

Constructions à usage d'activité économique :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions les plus restrictives entre celles édictées à l'article 10 des dispositions générales et celles figurant à l'alinéa suivant.

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du tènement*.

Autres constructions :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

En dehors de la zone inondable, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

EXCEPTIONS :

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol* des constructions annexes est limitée à 40 m².

Dans la zone inondable, les constructions annexes devront respecter les dispositions édictées à l'article 10 des dispositions générales et ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 40 m².

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES :

1. Dans la bande de 0 à 4 m, à partir des limites séparatives :

La hauteur* des bâtiments autorisés dans cette bande à l'article UC 72 sera limitée, soit à 3,50 m maximum en tout point, soit au plus à une hauteur équivalente à la hauteur de toute construction existante en limite de propriété contre laquelle ils s'appuient.

2. Au-delà d'un recul de 4 m :

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- R+2 pour l'habitat, sans pouvoir dépasser 12 m,
- 12 m pour les autres constructions.

EXCEPTIONS :

- En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des dépassements ponctuels de la hauteur maximale pourront être admis.
- En cas de secteur déjà bâti d'une hauteur moyenne supérieure à la hauteur autorisée, pour préserver une unité d'aspect, un dépassement de hauteur à une hauteur similaire à celle de ce secteur pourra être admis.
- En cas de construction à usage de stationnement* en batterie et de construction annexe. Dans ce cas la hauteur de la construction ne devra pas dépasser 3,50 m.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

A l'exception des dispositions ci-dessous concernant les locaux d'activité, se reporter en fin de règlement au document spécial traitant de ce problème.

Les toitures :

Les toitures terrasses sont admises pour les locaux d'activité.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone. Cependant, dans la zone inondable, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Constructions individuelles hors lotissement : 2 emplacements par logement.
- Constructions individuelles en lotissement : 2 emplacements par lot et un parc banal d'un emplacement par lot.
- Immeubles collectifs : 1,5 emplacements par logement et un parc banal d'un emplacement pour cinq logements.
- Logement locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 emplacement par logement.

2 – Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 emplacement pour 25 m².

3 – Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 emplacement pour 100 m² H.O.

4 – Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place pour 25 m² de surface de vente.

5 – Pour les constructions à usage d'hôtel ou clinique, foyers de jeunes, de travailleurs ou de personnes du 3^{ème} âge, ou assimilés :

- 1 place pour 3 lits ou pour 10 m² de restaurant ou de café,

La norme la plus contraignante étant retenue.

Le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Lorsque l'application de l'article 10 des dispositions générales rend impossible la réalisation des quotas ci-dessus, l'autorisation de construire sera refusée.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations, le nombre de places exigibles ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou au nombre de logements créés, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,50 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,50.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES CLASSÉS BOISÉS*

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
2. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), dans la proportion d'au moins 15 %, avec un minimum de deux arbres à haute tige pour chaque construction.
3. Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
4. Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les marges de recul par rapport aux voies publiques qui ne sont pas utilisées pour l'aménagement des accès et les marges de non aedificandi en bordure de voies rapides doivent être aménagées en espaces verts, sauf le long de la rue Général de Gaulle.
6. En aucun cas, le coefficient d'imperméabilisation des sols* ne pourra dépasser 80 % de la surface du tènement.
7. Dans les lotissements et dans les ensembles coordonnés de constructions individuelles, la voie de desserte devra faire l'objet d'aménagements paysagés.

Dans la zone inondable

La plantation d'arbres non fruitiers espacés d'au moins 6 mètres est admise, à l'exclusion des arbres à enracinement superficiel. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,50 pour les constructions à usage d'habitation,
- 0,50 pour les constructions à usage d'activité.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés.

Si le coefficient des sols applicables au terrain a été augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols a été diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

ZONE UE

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat de moyenne densité.

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
 - de commerce autres que celles autorisées à l'article 2,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - artisanal et industriel,
 - de stationnement*.
4. Le camping, les habitations légères de loisirs* et le stationnement des caravanes* sur, comme hors des terrains aménagés.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
8. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sous réserve d'être autorisés par l'article 10 des dispositions générales, sont admis les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous condition de ne pas comporter plus de 3 cages d'escaliers en ligne ou une longueur de façade supérieure à 60 m,
 - de commerce dans la limite de 250 m² de surface de vente,
 - de bureaux, dans la limite de 250 m² de SHON*,
 - de services, dans la limite de 400 m² de SHON*,
 - d'annexes* et les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

2. Est admise la reconstruction* à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et à la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
3. Sont admis les affouillements et, en dehors de la zone inondable, les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE :

Il est rappelé que l'article R 111-4 s'applique (article reproduit en annexe).

Il est précisé cependant les règles suivantes :

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci devra être implanté en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements et des ensembles d'habitations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) chaque fois que les conditions de sécurité exigent de telles dispositions.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Dans la zone inondable, les réseaux pourront être réalisés dans les conditions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Toute mesure devra être mise en œuvre afin de diminuer l'apport d'eaux de ruissellement dans le réseau d'eaux pluviales et dans les cours d'eau ; en particulier la rétention à la parcelle sera privilégiée. Lorsque ces dispositions ne sont pas techniquement applicables et lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés).

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Electricité et téléphone :

Dans les lotissements*, les ensembles groupés d'habitations et les ZAC*, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

PRINCIPE :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait* minimum des constructions est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre pourra être admise :

- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour de motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- En cas de constructions annexes et de piscines non couvertes, le retrait* minimum des constructions par rapport à l'alignement est abaissé à 2 m.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

PRINCIPE :

Pour maintenir le caractère diffus du bâti, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 m de la limite séparative de propriété.

EXCEPTION :

1 – Une implantation autre qu'à un recul* de 4 m minimum de la limite pourra être admise :

- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'harmonisation avec le bâti environnant.
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- En cas de constructions réalisées en continuité de constructions existantes implantées en limite séparative sur la propriété voisine, sans excéder la longueur de mur existant sur limite.

2 – Pour les piscines non couvertes et les constructions annexes, un recul* minimal de 2 m sera imposé.

3 - Pour les abris piscines, il sera imposé un recul* minimal égal à la hauteur de l'abri mesurée entre son point le plus haut et la plage sur laquelle il repose.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

PRINCIPE :

Dans le but d'accompagner le bâti diffus, les constructions s'implanteront à 4 m au moins les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre qu'à un recul* minimal de 4 m pourra être admise :

- En cas de construction d'annexes, dans un souci de meilleure harmonisation du bâti,
- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES :

Constructions à usage d'activité économique :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions les plus restrictives entre celles édictées à l'article 10 des dispositions générales et celles figurant à l'alinéa suivant.

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface du tènement*.

Autres constructions :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

En dehors de la zone inondable, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

EXCEPTIONS :

Pour les constructions à usage d'activité économique existantes à la date d'approbation du PLU, une extension peut être admise, dans les limites fixées à l'article 10 des dispositions générales pour celles situées en zone inondable, sans que le C.E.S. soit porté à plus de 40 % et sous réserve que cette extension ait une hauteur inférieure à 3 m 50.

Dans la zone inondable, les constructions annexes devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales et ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 40 m².

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol* des constructions annexes est limitée à 40 m².

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

PRINCIPE :

- 1 – La hauteur* maximale des constructions est fixée à :
- 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
 - 12 m pour les autres constructions.

EXCEPTIONS :

En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des dépassements ponctuels de la hauteur* maximale pourront être admis.

En cas de secteur déjà bâti d'une hauteur* moyenne supérieure à la hauteur autorisée, pour préserver une unité d'aspect, un dépassement de hauteur à une hauteur similaire à celle de ce secteur pourra être admis.

En cas de construction annexe ; la hauteur* sera limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR :

Se reporter au document spécial traitant de ce problème

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone. Cependant, dans la zone inondable, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Constructions individuelles hors lotissement : 2 emplacements par logement.
- Constructions individuelles en lotissement : 2 emplacements par lot et un parc banal d'un emplacement par lot.

2 – Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 emplacement pour 25 m² créés.

3 – Pour les constructions à usage de commerce de détail :

- 1 place pour 25 m² de surface de vente.

4 – Pour les constructions à usage d'hôtel ou clinique, foyers de jeunes, de travailleurs ou de personnes du 3^{ème} âge, ou assimilés :

- 1 place pour 3 lits ou 10 m² de restaurant ou de café,

La norme la plus contraignante étant retenue.

Le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Lorsque l'application de l'article 10 des dispositions générales rend impossible la réalisation des quotas ci-dessus, l'autorisation de construire sera refusée.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations, le nombre de places exigibles ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou au nombre de logements créés, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,50 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,50.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES CLASSÉS BOISÉS*

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
2. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (deux arbres à haute tige pour chaque construction).
3. Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les marges de recul par rapport aux voies publiques qui ne sont pas utilisées pour l'aménagement des accès et les marges de non aedificandi en bordure de voies rapides doivent être aménagées en espaces verts.
5. Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
6. Dans les lotissements et dans les ensembles coordonnés de constructions individuelles, la voie de desserte devra faire l'objet d'aménagements paysagés.

Dans la zone inondable

La plantation d'arbres non fruitiers espacés d'au moins 6 mètres est admise, à l'exclusion des arbres à enracinement superficiel. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

1. Il n'est pas fixé de C.O.S. :
 - pour les constructions à usage d'activité économique,
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif*, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.
2. Le C.O.S. est fixé à 0,20 pour les constructions à usage d'habitation,
3. Lorsque sur un même tènement* des constructions à usage d'habitation et des constructions destinées à abriter d'autres activités sont réalisées, la densité autorisée pour les constructions est calculée en appliquant :
 - le C.O.S. sur la partie du tènement* affectée à l'habitation,
 - le C.E.S. sur la partie restante pour les autres constructions.
4. Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés.

Si le coefficient des sols applicables au terrain a été augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols a été diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

ZONE UF

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat de faible densité.

La zone UF comprend des secteurs UF1 dans lesquels il est nécessaire de disposer d'une superficie de terrain supérieure à celle du reste de la zone pour édifier une construction.

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UF, sauf stipulations contraires.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
 - de commerce,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - artisanal et industriel,
 - de stationnement*.
2. Le camping, les habitations légères de loisirs* et le stationnement des caravanes* sur, comme hors des terrains aménagés.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
4. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sous réserve d'être autorisés par l'article 10 des dispositions générales, sont admis les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous condition de ne pas comporter plus de 3 cages d'escaliers en ligne ou une longueur de façade supérieure à 60 m,
 - de commerce dans la limite de 250 m² de surface de vente,
 - de bureaux, dans la limite de 250 m² de SHON*,
 - de services, dans la limite de 400 m² de SHON*.

- d'annexes* et les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- 2. Est admise la reconstruction* à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et à la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- 3. Sont admis les affouillements et, en dehors de la zone inondable, les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UF 3 – ACCÈS ET VOIRIE :

Il est rappelé que l'article R 111-4 s'applique (article reproduit en annexe).

Il est précisé cependant les règles suivantes :

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci devra être implanté en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Les voies réservées à la desserte des lotissements et des ensembles d'habitations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) chaque fois que les conditions de sécurité exigent de telles dispositions.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Dans la zone inondable, les réseaux pourront être réalisés dans les conditions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans la mesure où ce réseau existe au droit du terrain. Dans le cas contraire, un assainissement autonome répondant aux normes en vigueur pourra être admis.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Toute mesure devra être mise en œuvre afin de diminuer l'apport d'eaux de ruissellement dans le réseau d'eaux pluviales et dans les cours d'eau ; en particulier la rétention à la parcelle sera privilégiée.

Lorsque ces dispositions ne sont pas techniquement applicables et lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés).

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Electricité et téléphone :

Dans les lotissements*, les ensembles groupés d'habitations et les ZAC*, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UF 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

PRINCIPE :

1. Pour toute construction, il est exigé une superficie minimale de 2000 m² dans le secteur UF (4000 m² pour les maisons jumelées).
2. Pour toute construction, il est exigé une superficie minimale de 4000 m² dans le secteur UF1 (8000 m² pour les maisons jumelées).
3. Ces superficies minimales sont abaissées de 10% pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, existant et non bâtis à la date de publication du plan d'occupation des sols, et situés entre deux tènements bâtis.

EXCEPTIONS :

Ces minimums peuvent ne pas être exigés :

- pour les constructions à usage d'annexes*
- en cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les aménagements*, extensions et reconstructions de bâtiments existants,

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

PRINCIPE :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait* minimum des constructions est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées. Cette distance est portée à 10 m dans les secteurs UF1.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre pourra être admise :

- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour de motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

PRINCIPE :

Pour maintenir le caractère diffus du bâti, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 m de la limite séparative de propriété.

EXCEPTIONS :

1 – Une implantation autre qu'à un recul* de 4 m minimum de la limite pourra être admise :

- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'harmonisation avec le bâti environnant.
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- En cas de constructions réalisées en continuité de constructions existantes implantées en limite séparative sur la propriété voisine, sans excéder la longueur de mur existant sur limite.

2 – Pour les piscines non couvertes et les constructions annexes, un recul* minimal de 2 m sera imposé.

3 - Pour les abris piscines, il sera imposé un recul* minimal égal à la hauteur de l'abri, mesurée entre son point le plus haut et la plage sur laquelle il repose.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

PRINCIPE :

Dans le but d'accompagner le bâti diffus, les constructions s'implanteront à 4 m au moins les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre qu'à un recul* minimal de 4 m pourra être admise :

- En cas de construction d'annexes, dans un souci de meilleure harmonisation du bâti,
- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES :

Constructions à usage d'activité économique :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions les plus restrictives entre celles édictées à l'article 10 des dispositions générales et celles figurant à l'alinéa suivant.

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface du tènement*.

Autres constructions :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

En dehors de la zone inondable, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

EXCEPTIONS :

Dans la zone inondable, les constructions annexes devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales et ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 40 m².

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol des constructions annexes sera limitée à 40 m².

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

PRINCIPE:

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 m pour les autres constructions.

EXCEPTIONS :

En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des dépassements ponctuels de la hauteur* maximale pourront être admis.

En cas de secteur déjà bâti d'une hauteur moyenne supérieure à la hauteur autorisée, pour préserver une unité d'aspect, un dépassement de hauteur à une hauteur similaire à celle de ce secteur pourra être admis.

En cas de construction annexe ; la hauteur* sera limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTÉRIEUR :

Se reporter au document spécial traitant de ce problème.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone. Cependant, dans la zone inondable, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Constructions individuelles hors lotissement : 2 emplacements par logement.
- Constructions individuelles en lotissement : 2 emplacements par lot et un parc banal d'un emplacement par lot.

2 – Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 emplacement pour 25 m² créés.

3 – Pour les constructions à usage de commerce de détail :

- 1 place pour 25 m² de surface de vente.

4 – Pour les constructions à usage d’hôtel ou clinique, foyers de jeunes, de travailleurs ou de personnes du 3^{ème} âge, ou assimilés :

- 1 place pour 3 lits ou 10 m² de restaurant ou de café,

La norme la plus contraignante étant retenue.

Le nombre d’emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Lorsque l’application de l’article 10 des dispositions générales rend impossible la réalisation des quotas ci-dessus, l’autorisation de construire sera refusée.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d’affectation, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations, le nombre de places exigibles ne s’applique qu’à l’augmentation de la surface hors œuvre nette ou au nombre de logements créés, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En fin de calcul, l’arrondi s’effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,50 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,50.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES CLASSÉS BOISÉS*

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
2. La surface non bâtie doit faire l’objet de plantations (deux arbres à haute tige pour chaque construction).
3. Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L 130-1 du Code de l’Urbanisme.
4. Les marges de recul par rapport aux voies publiques qui ne sont pas utilisées pour l’aménagement des accès et les marges de non aedificandi en bordure de voies rapides doivent être aménagées en espaces verts.
5. Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d’un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
6. Dans les lotissements et dans les ensembles coordonnés de constructions individuelles, la voie de desserte devra faire l’objet d’aménagements paysagés.

Dans la zone inondable

La plantation d’arbres non fruitiers espacés d’au moins 6 mètres est admise, à l’exclusion des arbres à enracinement superficiel. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu’à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d’élagage évacués.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL*

1. Il n’est pas fixé de C.O.S. :
 - pour les constructions à usage d’activité économique,
 - pour les constructions à usage d’équipement collectif*, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

2. Le C.O.S. est fixé à 0,12 dans les secteurs UF et à 0,10 dans les secteurs UF1, pour les constructions à usage d'habitation,
3. Lorsque sur un même tènement* des constructions à usage d'habitation et des constructions destinées à abriter d'autres activités sont réalisées, la densité autorisée pour les constructions est calculée en appliquant :
 - le C.O.S sur la partie du tènement* affectée à l'habitation,
 - le C.E.S. sur la partie restante pour les autres constructions.
4. Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés.

Si le coefficient des sols applicables au terrain a été augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols a été diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

ZONE UI

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation industrielle, artisanale et de service.

La zone UI comprend un secteur UI1 dans lequel des constructions peuvent être édifiées à une hauteur supérieure à celle autorisée dans l'ensemble de la zone.

Un secteur indicé « p » est distingué de l'ensemble de la zone pour une problématique d'imperméabilisation des sols.

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions :
 - à usage agricole,
 - à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UI2,
 - nécessaires à la pratique du sport.
2. Le camping et le stationnement de caravanes* sur comme hors de terrains aménagés.
3. Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.
5. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

1 – Sous réserve d'être autorisés par l'article 10 des dispositions générales, sont admis les constructions nouvelles, et les travaux sur constructions existantes, à usage :

- de commerce, dans la limite de 300 m² de surface de vente, réalisés en complément d'une activité de service à laquelle ils seront liés, en continuité des locaux abritant cette activité de service et avec une surface au plus égale à la moitié de celle des locaux abritant l'activité de service. Les aménagements liés à cette installation doivent être compatibles avec le caractère de la zone.

- d'habitation dans la limite de 120 m² de SHON, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone (sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques*), (sauf pour l'activité hôtelière et sauf règles de sécurité contraaires),

- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

2 - Les travaux suivants concernant les constructions existantes existantes à la date de mise en révision (R4) du plan d'occupation des sols (10 mai 2001) :

- l'extension des constructions à usage de commerce dans la limite de 15% de la surface de vente existante.

3 - Est admise la reconstruction* à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et à la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

4 - Sont admis les changements de destination des constructions en vue de la pratique du sport, sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales, et dans la mesure où ce changement apporte un service aux occupants de la zone.

5 - Sont admis les affouillements et, en dehors de la zone inondable, les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

6 - Sont admises les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée et dans la zone inondable, sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales.

7 - Sous réserve d'être autorisé par l'article 10 des dispositions générales, est autorisé le stockage sur les terrains supportant les bâtiments dans lesquels s'exerce l'activité de l'entreprise.

ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE :

Il est rappelé que l'article R 111-4 s'applique (article reproduit en annexe).

Il est précisé cependant les règles suivantes :

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci devra être implanté en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Les voies publiques ou privées desservant les constructions ne peuvent avoir une plate-forme inférieure à 10 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) chaque fois que les conditions de sécurité exigent de telles dispositions.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Dans la zone inondable, les réseaux pourront être réalisés dans les conditions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Toute mesure devra être mise en œuvre afin de diminuer l'apport d'eaux de ruissellement dans le réseau d'eaux pluviales et dans les cours d'eau ; en particulier la rétention à la parcelle sera privilégiée.

Lorsque ces dispositions ne sont pas techniquement applicables et lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés).

Le système d'évacuation des eaux pluviales pourra faire l'objet de prescriptions particulières lors de la délivrance des autorisations.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Imperméabilisation des sols :

En aucun cas, le coefficient d'imperméabilisation des sols ne pourra dépasser 70 % de la surface du tènement.

Dans les secteurs d'indice "p", le coefficient d'imperméabilisation des sols ne pourra pas dépasser 50 % de la surface du tènement

ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

PRINCIPE:

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait* minimum des constructions est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées.

EXCEPTIONS :

Dans les secteurs d'entrées de Ville délimités au plan de zonage, pour les terrains ayant une façade sur rue et dont le front sur rue n'est pas bâti, les constructions devront être implantées à une distance de 10 m par rapport à l'alignement,

Par exception aux secteurs d'entrée de ville, les façades sur rue devront être implantées dans une bande située entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement, sur le secteur AUI2 situé à l'angle déterminé par l'intersection de la route de Lyon et de la route départementale 42, sur une distance de 150 mètres mesurée à partir de l'intersection de l'axe de ces voies.

Des constructions pourront être réalisées en fond de propriété lorsque des constructions sont déjà réalisées en front de rue conformément aux deux alinéas ci-dessus.

Ces règles peuvent ne pas être imposées pour les aménagements* et extensions de constructions existantes, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans un but de meilleure intégration ou de meilleure fonctionnalité.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

PRINCIPES :

Les constructions s'implanteront comme suit par rapport aux limites séparatives :

- soit à un recul minimal de 5 m des limites,
- soit sur limites séparatives à la condition suivante :
 - dans le but de permettre la continuité du bâti, la ligne de faitage sera obligatoirement perpendiculaire à la limite séparative.

EXCEPTIONS :

1 – Dans le seul secteur AUI1p, les principes ci-dessus sont écartés et les constructions s'implanteront à un recul minimal de 10 m des limites séparatives.

2 – Une implantation autre qu'à un recul minimal de 5 m ou sur limite dans les conditions ci-dessus, pourra être admise pour :

- l'aménagement de bâtiments existants avant l'approbation du PLU pour une meilleure intégration au bâti environnant.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'harmonisation avec le bâti environnant.
- les constructions réalisées en front de rue sur le secteur AUI2, situé dans l'angle déterminé par l'intersection de la route de Lyon et de la route départementale 42. L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

3 - Pour les piscines non couvertes, un recul minimal de 2 m sera imposé.

4 - Pour les abris piscines, il sera imposé un recul minimal égal à la hauteur de l'abri mesurée entre son point le plus haut et la plage sur laquelle il repose.

5 - Pour les annexes, lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, un recul minimal de 2 m par rapport à la limite sera imposé.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

PRINCIPE :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre qu'à un recul minimal de 5 m pourra être admise :

- En cas de construction d'annexes, dans un souci de meilleure harmonisation du bâti,
- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas d'aménagement de bâtiments existants.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS :

PRINCIPES :

Dans l'ensemble de la zone :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions les plus restrictives entre celles édictées à l'article 10 des dispositions générales et celles figurant à l'alinéa suivant.

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du tènement*.

Dans les seuls secteurs d'indice "p" :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions les plus restrictives entre celles édictées à l'article 10 des dispositions générales et celles figurant à l'alinéa suivant.

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du tènement*.

EXCEPTIONS :

Dans la zone inondable, les constructions annexes devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales et ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 40 m².

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol* des constructions annexes sera limitée à 40 m².

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

PRINCIPES :

1. Dans la bande de 0 à 5 m, à partir des limites séparatives :

La hauteur* des bâtiments autorisés dans cette bande à l'article UI 7 sera limitée, soit à 5 m maximum en tout point, soit au plus à une hauteur équivalente à la hauteur de toute construction existante en limite sur la propriété voisine, contre laquelle ils s'appuient.

2. Au-delà d'un recul de 5 m :

La hauteur* maximale des constructions est limitée à :

- a) 20 m dans le seul secteur UII,
- b) 9 m dans les seuls secteurs d'entrée de ville et le long des seules voies suivantes :
 - rue du Général de Gaulle,
 - Autoroute A 45,
 - RD 42,
- c) 12 m pour le reste de la zone UI,

EXCEPTIONS :

En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des dépassements ponctuels de la hauteur maximale pourront être admis.

En cas de secteur déjà bâti d'une hauteur moyenne supérieure à la hauteur autorisée, pour préserver une unité d'aspect, un dépassement de hauteur à une hauteur similaire à celle de ce secteur pourra être admis.

En cas de construction annexe *, la hauteur sera limitée à 3,50 mètres.

En cas de construction à usage de stationnement*, la hauteur sera limitée à 5 mètres.

La hauteur maximale autorisée sera de 12 mètres pour les constructions, autres que les annexes et les constructions à usage de stationnement, implantées sur le secteur AUI2 située à l'angle déterminé par l'intersection de la route de Lyon et de la route départementale 42. La hauteur des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS:

L'ensemble des superstructures, des plantations et des parties de terrain libre de chaque parcelle doit être aménagé et entretenu de telle sorte qu'elles participent de façon positive à la requalification des lieux.

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et notamment :

- insertion harmonieuse dans le site.
- forme, volume, rapport d'échelle, matériaux, coloration contribuant à donner un intérêt architectural particulier et harmonieux du bâti.

La notice prévue par le volet paysager (art. R 421-2-A-5° à 8° du Code de l'Urbanisme) justifiera notamment les choix en matière de coloration et de volume au regard des éléments du paysage bâti et non bâti environnant, par une mise en perspective du bâtiment ou par tout autre moyen.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m.

Dans la zone inondable, seules sont autorisées les haies vives, les grillages et les clôtures à trois fils maximum espacés d'au moins 20 cm avec des poteaux distants d'au moins 3 mètres. Ces clôtures devront être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Matériaux :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits, qui ne sont pas appareillés de manière à participer à la qualité architecturale de la construction, ne peuvent rester apparents (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre, brique pleine, etc...).

Les bétons utilisés en façades extérieures peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celles-ci font l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui les constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.

Couleurs :

Les couleurs seront choisies dans la gamme du nuancier déposé en Mairie, établi par le Comité Départemental d'Habitat du Rhône et approuvé le 7 novembre 2002 par le Conseil Municipal.

Les joints porteurs métalliques doivent être peints dans l'une des couleurs déposées en Mairie.

La couverture en fibrociment est autorisée : sa couleur doit être conforme à l'une de celles déposées en Mairie.

Enseignes

Aucune enseigne ne pourra être placée au-dessus du niveau du 1er étage.

Il ne sera autorisé qu'une enseigne par commerce, dont la taille devra être en harmonie avec le cadre dans lequel elle s'intègre.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone. Cependant, dans la zone inondable, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- 1,5 emplacements par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 emplacement pour 30 m² de surface hors œuvre.

3 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal

- 1 emplacement pour 50 m² hors œuvre s'il s'agit de locaux de production,

- 1 emplacement pour 200 m² hors œuvre, s'il s'agit d'entrepôts ou de locaux assimilables.

4 - Pour les constructions à usage commercial

- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente.

5 - Pour les constructions à usage d'hôtel ou clinique, foyers de jeunes, de travailleurs ou de personnes du 3^{ème} âge, ou assimilés :

- 1 place pour 3 lits ou pour 10 m² de restaurant ou de café,

La norme la plus contraignante étant retenue.

Dans les secteurs d'entrée de ville, le long de l'A45, de la rue Général de Gaulle et de la route de Lyon , le stationnement est autorisé dans la marge de recul à condition d'être masqué par une haie vive.

Dans les secteurs où ils ne sont pas autorisés en bordure de voie, les stationnements doivent être réalisés de préférence sur les façades latérales, la partie arrière du terrain étant réservée au stockage.

Le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Lorsque l'application de l'article 10 des dispositions générales rend impossible la réalisation des quotas ci-dessus, l'autorisation de construire sera refusée.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations, le nombre de places exigibles ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,50 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,50.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Conformément à l'article R 421-2 alinéas 2 et 4 du Code de l'Urbanisme, le plan de masse et les vues en coupe feront apparaître l'emprise des aires de circulation et de stationnement, les surfaces non imperméabilisées, les espaces verts et les plantations etc...

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des espaces verts seront aménagés sur une superficie au moins égale à 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Dans les secteurs d'indice "p", ce coefficient est porté à 30%.

En cas de surfaces de vente extérieures, celles-ci devront présenter un traitement paysager en particulier en façade sur rue.

Dans les lotissements et dans les ensembles coordonnés de constructions individuelles, la voie de desserte devra faire l'objet d'aménagements paysagés.

Les aires de stationnement comportant plus de 15 véhicules ne pourront pas être réalisées d'un seul tenant.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Les garages ou les parkings à l'air libre, visibles de la rue, doivent être marqués par des retraits plantés et bordés par des haies vives persistantes d'au moins 1 m de hauteur et 25 cm d'épaisseur.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et les installations.

Les zones de stockage seront réalisées à l'arrière des bâtiments de manière à ne pas être visibles des voies publiques, sauf si la configuration du terrain ou les exigences fonctionnelles ne le permettent pas. Elles devront être dissimulées derrière des rideaux de végétation.

Les marges de recul par rapport aux voies publiques qui ne sont pas utilisées pour l'aménagement des accès, et les marges non aedificandi en bordure des voies rapides doivent être aménagées en espaces verts (sauf dispositions contraires prévues dans les secteurs d'entrées de ville).

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En limite UI/N des espaces verts seront aménagés entre les installations et la zone N.

Dans le secteur délimité sur le plan le long du chemin de la Plaine d'Elite, la plantation en alignement d'arbres à haute tige sera exigée sur une bande d'espaces verts d'une largeur minimale de 20 m.

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'imperméabilisation des sols ne pourra dépasser 70% de la surface du tènement.

Dans les secteurs d'indice "p", ce coefficient ne pourra pas dépasser à 50% de la surface du tènement.

Dans la zone inondable

La plantation d'arbres non fruitiers espacés d'au moins 6 mètres est admise, à l'exclusion des arbres à enracinement superficiel. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE - UIZ

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbanisée sous la forme d'une zone d'aménagement concerté, à vocation industrielle, artisanale et de service. Elle se compose de trois secteurs :

Le secteur UIZa, situé au creux de la vallée, entre le Merdanson et les ruptures de pente marquant la limite du secteur situé au pied des balmes des Barolles ; il a une vocation essentiellement industrielle et artisanale.

Le secteur UIZb, situé en entrée de ville entre la RD42 et le Merdanson ; il a une destination essentiellement tertiaire, à l'exclusion du commerce de détail.

Le secteur UIZp, d'intérêt paysager situé au pied des balmes des Barolles, il a une vocation mixte.

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UIZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'habitation autres que celles définies à l'article UIZ 2,
 - de commerce,
 - de stationnement*.
2. Le camping et le stationnement de caravanes* sur, comme hors des terrains aménagés.
3. Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.
4. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE UIZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

1. Sous réserve d'être autorisées par l'article 10 des dispositions générales, sont admises :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 120 m² de SHON, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou, le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone (sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques*),

2. Est admise la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et à la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

ARTICLE UIZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE :

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UIZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Dans la zone inondable, les réseaux pourront être réalisés dans les conditions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'acceptation des eaux pluviales sur le réseau public sera conditionnée par la fourniture d'une étude établissant l'impossibilité d'une solution autonome.

Le rejet des eaux pluviales n'est pas accepté sur la voie publique.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

ARTICLE UIZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE UIZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

La marge de recul* des constructions par rapport à l'alignement* des voies est au minimum de 5 mètres, excepté dans les cas suivants :

- dans le secteur UIZb, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite de chaussée de la RD42, comme figuré sur le document graphique,
- dans le secteur UIZp, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres, sauf disposition graphique contraire.

Dispositions générales :

Ces règles peuvent ne pas être imposées pour les extensions de constructions existantes, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UIZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**1. Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété**

Aucun point de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UIZp, cette distance est portée à 10 m.

2. Constructions réalisées en limite de propriété

Les constructions en limite de propriété sont autorisées. Dans une bande de 5 mètres bordant la limite séparative, la hauteur* des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites de la ZAC

Aucun point de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à 10 mètres des limites de la ZAC.

Cette distance est portée à 15 mètres, dans le secteur UIZp, le long de la limite de la zone N.

Dispositions générales :

Ces règles peuvent ne pas être imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UIZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

La distance entre deux bâtiments doit être égale ou supérieure à la hauteur* du plus bas d'entre eux sans être inférieure à 5 mètres.

Dispositions générales :

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UIZ 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS :

Dans les secteurs UIZa et UIZb :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions les plus restrictives entre celles édictées à l'article 10 des dispositions générales et celles figurant à l'alinéa suivant.

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du tènement*.

Dans le secteur UIZp :

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions les plus restrictives entre celles édictées à l'article 10 des dispositions générales et celles figurant à l'alinéa suivant.

En dehors de la zone inondable, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du tènement*.

ARTICLE UIZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur* maximale est fixée à 12 m dans l'ensemble de la zone.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UIZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS:

L'ensemble des superstructures, des plantations et des parties de terrain libre de chaque parcelle doit être aménagé et entretenu de telle sorte qu'il participe de façon positive à la requalification des lieux.

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et notamment :

- insertion harmonieuse dans le site.
- forme, volume, rapport d'échelle, matériaux, coloration contribuant à donner un intérêt architectural particulier et harmonieux du bâti.
- dans le secteur UIZb, une attention particulière sera portée à l'aspect des toitures ou terrasses.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m.

Dans la zone inondable, seules sont autorisées les haies vives, les grillages et les clôtures à trois fils maximum espacés d'au moins 20 cm avec des poteaux distants d'au moins 3 mètres. Ces clôtures devront être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

En dehors de la zone inondable, elles doivent être constituées par des haies vives, éventuellement doublées par un grillage, une barrière ou encore par une murette -hauteur maximum 0,50 - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Matériaux :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits, qui ne sont pas appareillés de manière à participer à la qualité architecturale de la construction, ne peuvent rester apparents (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre, brique pleine, etc...).

Les bétons utilisés en façades extérieures peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celles-ci font l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui les constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.

Couleurs :

Les couleurs seront choisies dans la gamme du nuancier déposé en mairie.

Les structures métalliques apparentes doivent être peintes dans l'une des couleurs déposées en Mairie.

Enseignes

Il ne sera autorisé qu'une enseigne par activité.

Elle ne pourra être placée au-dessus de 6 mètres de hauteur.

Elle ne pourra en aucun cas dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

ARTICLE UIZ 12 - STATIONNEMENT :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone. Cependant, dans la zone inondable, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors œuvre.

3 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal

- 1 emplacement pour 100 m² hors œuvre,

4 - Pour les constructions à usage d'hôtel ou clinique, foyers de jeunes, de travailleurs ou de personnes du 3^{ème} âge, ou assimilés :

- 1 place pour 3 lits ou pour 10 m² de restaurant ou de café,

La norme la plus contraignante étant retenue.

Le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Lorsque l'application de l'article 10 des dispositions générales rend impossible la réalisation des quotas ci-dessus, l'autorisation de construire sera refusée.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations, le nombre de places exigibles ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,50 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,50.

ARTICLE UIZ 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Un plan de traitement des espaces non bâtis sera joint à toute demande de permis de construire. Il fera apparaître l'emprise des aires de circulation et de stationnement, les surfaces non imperméabilisées, les espaces verts avec nom, localisation et caractéristiques des plantations etc...

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les secteurs UIZa et UIZb des espaces verts seront aménagés sur une superficie au moins égale à 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Dans le secteur UIZp, ce coefficient est porté à 30%.

Les aires de stationnement comportant plus de 15 véhicules alignés ne pourront pas être réalisées sans interruption végétalisée.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement.

Les garages ou les parkings à l'air libre, visibles de la rue, doivent être marqués par des retraits plantés et bordés par des haies vives persistantes d'au moins 1 m de hauteur et de 25 cm d'épaisseur.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et les installations.

Les zones de stockage seront réalisées de manière à ne pas être visibles de l'extérieur du tènement. Elles devront être dissimulées derrière des rideaux de végétation.

Les marges de recul par rapport aux voies publiques qui ne sont pas utilisées pour l'aménagement des accès, et les marges non aedificandi en bordure des voies rapides doivent être aménagées en espaces verts.

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation d'aires de stationnement et d'aires de manœuvre est autorisée dans la zone inondable dans la zone inondable dans la mesure où elle ne nécessite pas d'exhaussement du sol.

Les clôtures édifiées dans la zone inondable doivent permettre l'écoulement naturel des eaux.

Dans la zone inondable

La plantation d'arbres non fruitiers espacés d'au moins 6 mètres est admise, à l'exclusion des arbres à enracinement superficiel. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

ARTICLE UIZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE - US

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone US est une zone de services et d'activités liées à la S.N.C.F., concernant les terrains affectés au domaine ferroviaire bordant la ligne.

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

Sont interdits:

1. Les constructions* à usage
 - d'habitation
 - d'activités
2. Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
3. Le camping et le stationnement de caravanes* sur, comme en dehors des terrains aménagés.
4. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

1 – Sous réserves d'être autorisés par l'article 10 des dispositions générales, sont admis les constructions et travaux sur constructions existantes à usage :

- d'habitation, dans la limite de 120 m² de SHON, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, (sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques*)
- artisanal, industriel, de service et de bureaux lorsqu'elles sont liées à l'exploitation ferroviaire,
- d'annexes* et les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

- 2 - Est admise la reconstruction* à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et à la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- 3 - Sont admis les affouillements et, en dehors de la zone inondable, les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE US 3 - ACCÈS ET VOIRIE :

Il est rappelé que l'article R 111-4 s'applique (article reproduit en annexe).

Il est précisé cependant les règles suivantes :

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci devra être implanté en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Dans la zone inondable, les réseaux pourront être réalisés dans les conditions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement à ce réseau est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Toute mesure devra être mise en œuvre afin de diminuer l'apport d'eaux de ruissellement dans le réseau d'eaux pluviales et dans les cours d'eau ; en particulier la rétention à la parcelle sera privilégiée.

Lorsque ces dispositions ne sont pas techniquement applicables et lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés).

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

ARTICLE US 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

PRINCIPE:

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait* minimum des constructions est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées.

EXCEPTION :

Une implantation autre pourra être admise en cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs de meilleure intégration au bâti environnant.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

PRINCIPE:

Aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 m de la limite séparative.

EXCEPTION :

Une implantation autre pourra être admise en cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs de meilleure intégration au bâti environnant.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

PRINCIPE:

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.

Une implantation autre pourra être admise en cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs de meilleure intégration au bâti environnant.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS:

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

En dehors de la zone inondable, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol* des constructions annexes sera limitée à 40 m² sauf stipulation contraire prévue à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

PRINCIPE :

La hauteur* maximale de constructions est fixée à 12 m.

EXCEPTIONS :

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

En cas de construction annexe, la hauteur* sera limitée à 3,50 mètres.

En cas de construction à usage de stationnement*, la hauteur* sera limitée à 5 mètres.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Se reporter au document spécial traitant de ce problème.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone. Cependant, dans la zone inondable, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsque l'application de l'article 10 des dispositions générales rend impossible la réalisation des quotas ci-dessus, l'autorisation de construire sera refusée.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

1. Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
2. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour masquer les constructions ou installations.
3. Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les marges de recul par rapport aux voies publiques qui ne sont pas utilisées pour l'aménagement des accès et les marges non aedificandi en bordure des voies rapides doivent être aménagées en espaces verts.

Dans la zone inondable

La plantation d'arbres non fruitiers espacés d'au moins 6 mètres est admise, à l'exclusion des arbres à enracinement superficiel. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

