

Zone UCV

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

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

Dans l'ensemble de la zone UCV, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

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

Dans l'ensemble de la zone UCV, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,

- les constructions destinées aux activités de service accueillant de la clientèle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150m²,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m² et que la hauteur ne dépasse pas 5m au faîtage,
- l'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs,
- l'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée sur le périmètre d'étude du secteur du centre-ville figurant sur le document graphique.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m au faîtage, 13m à l'acrotère.

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

Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine, l'implantation des constructions est conditionnée par celle des constructions voisines.

Le long de l'avenue du Maréchal Mortier l'implantation des constructions nouvelles se fera avec un retrait minimum de 13m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les saillies, balcons ou terrasses sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 1,00m par rapport au plan de façade, et qu'ils soient situés à 2,50m minimum au-dessus du niveau du sol. En deçà de 2,50m, ils sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 0,20m par rapport au plan de façade.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait, celui-ci doit être :

- au moins égale à 2,5m en cas de vue indirecte,
- au moins égale à 8m en cas de vue directe, sauf convention résultant d'une servitude de « cour commune ».

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés avec un retrait minimum de 2,5m en cas de vue directe ou indirecte.

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

La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à :

- 2,5m en cas de vue indirecte,
- 6m en cas de vue directe.

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

4.1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le

rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

4.1.3. Clôtures

- Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

- Les clôtures en limites séparatives seront réalisés :
 - Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
 - Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
 - Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
 - Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur pour les clôtures sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics.

- En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :
 - L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
 - L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

4.2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont mises en place, celles-ci doivent obligatoirement être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

30% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts déclinés ainsi :

- au moins 25% de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre,
- 5% maximum pourra être des espaces verts complémentaires.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces perméables,
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables.

Exemple : Pour un terrain de 1000m², les possibilités suivantes sont conformes à la règle du PLU :

- 300m² réservés à la pleine terre (ce qui représente 30% de la surface de la parcelle en pleine terre)

OU

- 250m² réservés à la pleine terre (soit 25% de la surface totale de la parcelle)+ 50m² de cheminement piéton perméable pondérés à 0.5 soit 25 m² (représentant 2,5% de la surface totale de la parcelle)+ 50m² de toiture végétalisée pondérés à 0.5 soit 25m² (représentant 2,5% de la surface totale de la parcelle) = 250m²+ 25m² x2 d'espaces verts complémentaires (toiture végétalisée et cheminement piéton perméable), soit 300 m² d'espaces verts au total (30%).

OU

- 280m² réservés à la pleine terre (28% de la surface totale de la parcelle) + 40m² de stationnements perméables pondérés à 0.5 soit 20m² (représentant 2% d'espaces verts complémentaires)= 300m² d'espaces verts au total (30%).

Les équipements publics sont exemptés de ces coefficients minimaux d'espaces verts en zone UCV.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

III. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.