

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale dans laquelle ont été identifiés les enjeux forts de renouvellement urbain et pour laquelle sont mises en œuvre les dispositions de l'article L.123.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit, pour une durée de cinq ans au plus dans l'attente d'un projet d'aménagement global, l'interdiction de constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement ; seuls les travaux d'adaptation, de réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes étant autorisés.

Cette servitude d'aménagement est levée par modification du PLU.

Elle concerne la friche industrielle avenue Bernard Gombert / avenue du 8 mai 1945 (terrains dits « VARIN-PICHON ») et les abords de la place Paul Dérout (Îlot de la Poste).



SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- L'implantation des constructions et installations de plus de 40 m² de *surface de plancher* * et les extensions autres que celles qui sont admises sous condition à l'article 2.

ARTICLE UR 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires, dans la mesure où les aménagements prévus respectent les dispositions des articles UR3 à UR14 suivants.
- L'implantation des constructions ou installations nouvelles d'une *surface de plancher* * inférieure à 40 m² (pendant 5 ans à compter de l'approbation du projet de PLU), à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe « secteur d'exposition aux nuisances de bruit des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés :

- niveau de plancher habitable le plus bas, supérieur à la cote des plus hautes eaux connues, augmentée le cas échéant d'une marge imposée par les services de l'État compétents ;
- autorisation des travaux de lutte contre les inondations ;
- construction limitée à des extensions mesurées de l'existant pouvant conduire à l'interdiction de nouvelles implantations.

Pollution du sol ou du sous-sol

Cette zone est susceptible de receler des pollutions du sol ou du sous-sol. Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduite à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

A défaut de présentation d'une étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1 §7 du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement à l'annexe « Inventaire du petit patrimoine », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de déclaration préalable)

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

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

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne doivent pas être construits à l'alignement.

ARTICLE UR 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

- **Assainissement**

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

L'assainissement interne est de type séparatif.

Eaux usées

- Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 2 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
 - Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- **Distribution électrique**
 - Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UR 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du Code de l'Urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en retrait de l'alignement, de trois mètres au moins.
 - soit à l'alignement lorsqu'il existe déjà des constructions implantées en ordre continu à l'alignement de la voie sur des terrains voisins ou en vis-à-vis de l'autre côté de la voie.
- Le long des emprises ferroviaires, les constructions doivent respecter un retrait de 20 mètres au moins par rapport au rail de circulation le plus proche. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UR 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives ; en cas de retrait, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 1 mètre au moins
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant, qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.

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

Non réglementé.

ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un gabarit R+3 niveaux habitables (R+3 ou R+2+C) et 15 mètres
- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment la modénature des constructions sera préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect ; les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

• Façades

- Toute imitation de matériaux naturels est interdite.
- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : brique, pierre massive, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que le bac acier, est autorisée dans des proportions mineures (moins d'un quart de la façade).

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

• Toitures

- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
- Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
- La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- L'ardoise, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, la tuile plate, le bac acier laqué, ou matériaux de module et d'aspect similaires, sont utilisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- Les formes de toitures contemporaines, les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées sous réserve du projet architectural.

• Clôtures :

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres.
- Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle depuis la voie.
- Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
 - * soit de maçonnerie enduite ;
 - * soit de murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple ;
 - * soit d'une grille ou grillage doublés d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois sont interdits.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastiques est interdit.

• Réseaux

- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia :
 - * Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.
 - * Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.
- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer d'un lieu adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain. Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE UR 12 : STATIONNEMENT

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

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	Non réglementé
2. Hébergement hôtelier	
	0,5 place / chambre
3. Activités	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Commerces, services, restaurants, professions libérales	- Aucune place exigée jusqu'à 150 m ² de <i>surface de plancher</i> * - 1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> * au delà des 150 premiers mètres carrés de <i>surface de plancher</i> *
Artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de <i>surface de plancher</i> *
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1 ^{er} degré : 1 place / salle de classe du 2 nd degré : 2 places / salle de classe supérieur : 4 places par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques...)	1 place / 3 lits avec un minimum de 1 place / chambre
Résidence universitaire	1 place / 2 chambres
Résidence pour personnes âgées (maison médicalisée...)	1 place / 6 chambres
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de <i>surface de plancher</i> *

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (*surface de plancher **) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :
 - avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
 - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.
 - logements : 1,5 % de *surface de plancher ** et minimum 10 m²
 - autres : 1 % de *surface de plancher ** et 6 m² minimum.
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
 - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
 - obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement.
 - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- A défaut de pouvoir remplir l'une ou l'autre de ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en application de l'art. L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE UR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Au moins 35 % de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.
La part minimale à réserver en pleine terre est ramenée à 28 % de la surface totale du terrain dans le cas où les constructions à édifier respectent les exigences de la réglementation RT 2010 « Très Haute Performance Energétique Energies Renouvelables » et « Bâtiments Basse Consommation ».
Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
Cette composition privilégie :
 - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
 - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Hors extension mesurée au sens du présent règlement, la capacité maximale de construction est fixée à 40 m² de *surface de plancher* * par terrain.

* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012