

## **ZONE UC (Secteurs UCa,UCb, UCd, UCe)**

La zone UC recouvre l'essentiel du territoire de la ZAC de Rivière dont la partie réservée aux activités fait l'objet d'un règlement spécifique. Elle est couverte en partie par la ZPPAUP, notamment le long de RD 632 (cf annexe 5.8). Elle est faiblement affectée par la zone inondable du Touch.

Le secteur UCa correspond à la partie dense de la ZAC avec principalement des logements collectifs.

Le secteur UCb accueille des constructions individuelles, jumelées ou non.

Le secteur UCc correspond à des équipements collectifs de sports, de loisirs et socioculturels.

Le secteur UCd est destiné à accueillir des logements sociaux.

Le secteur UCe accueille des habitations dont les règles d'implantation sont différentes.

### **Dispositions générales**

1 - Au document graphique du présent règlement sont repérées selon la légende.

1.1. De part et d'autre de la RD632, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

1.2. La zone inondable du Touch soumise à des prescriptions particulières.

2 – L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1 - Secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe:**

1.1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole.

1.2. Les installations classées soumises à autorisation.

1.3. Les carrières.

1.4. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable

1.5. Les terrains de camping ou de caravaning.

1.6. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

1.7. Dans le secteur UCc, en sus des interdictions énoncées aux paragraphes 1.1 à 1.6 ci-dessus, les constructions à usage d'habitation.

2 - Dans la zone inondable du Touch, repérée au document graphique selon la légende et intégrée dans les annexes du PLU, sont interdits les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2 - Dans la zone inondable du Touch repérée selon la légende au document graphique et intégrée dans les annexes du PLU , en sus des conditions énoncées ci-dessus sont autorisées sous condition :

2.1. En aléa fort : sans objet la zone UC n'est pas concernée

2.2. En aléa faible ou moyen :

- a) Les constructions et installations nouvelles autres que les établissements sensibles et celles interdites à l'article UC 1 ci-dessus, à condition que, le plancher bas soit situé au dessus des PHEC
- b) Les agrandissements et changements d'affectation pour des destinations autres que les établissements sensibles et celles interdites à l'article UC 1 ci-dessus, à condition que le plancher bas soit situé au dessus des PHEC ; En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si est situé au-dessus du terrain naturel un niveau refuge d'au moins 20 m<sup>2</sup> de SHON.
- c) Les agrandissements d'établissements sensibles recevant du public en permanence (enseignement, soins, santé...), les centres de secours (pompiers, gendarmerie...) et les constructions à usage d'activités touristiques à condition que :
  - l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement n'excède pas 10% de la capacité existante
  - le plancher supportant les activités sensibles soit situé au dessus des PHEC - et que la protection des biens soit assurée.
- d) Les annexes nouvelles à l'habitation ou agrandissements d'annexes existantes à condition qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et que les équipements et matériels sensibles soient situés au dessus des PHEC .
- e) La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements sensibles recevant du public (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, école...) à condition que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC
- f) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'elles n'aggravent pas les risques
- g) Les constructions et installations nécessaires aux aires de jeux et de sports existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que :
  - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, sauf impossibilité fonctionnelle justifiée
  - elles n'aggravent pas les risques
- h) Les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
- i) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- j) Les piscines à condition qu'elles soient balisées.
- k) Les abris de jardin à condition qu'ils n'excèdent pas 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- l) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.  
Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. La largeur de tout accès doit être de 4 mètres minimum.
- 1.2. Les accès individuels sur la RD 632 sont déconseillés. Il pourra être imposé un accès unique à plusieurs propriétés riveraines de la voie selon un schéma d'aménagement présenté en commun. Un tel schéma peut également être exigé pour l'accès à une unique propriété.

### **2 - Voies existantes et nouvelles**

Le présent alinéa s'applique aux chemins ou passages permettant la desserte automobile d'une opération comprenant au moins trois constructions à usage d'habitat ou d'activités

- 2.1. Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- 2.2. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.  
Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.  
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.3. Les caractéristiques des voies ne pourront être inférieures à :
- a) 4 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements  
6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant 4 à 6 logements sauf si la voie est prévue devoir faire ultérieurement l'objet d'un allongement lui donnant la caractéristique du b) ou c) ci-après ;
  - b) 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables.
  - c) 10 mètres de plate-forme pour les autres voies.

Des dispositions différentes pourront être acceptées ou exigées à condition :

- qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et ne nuisent pas à la sécurité
- ou qu'elles concernent des accès privés à des parcelles issues de détachement n'entrant pas dans le champ d'application de l'article R 315-1 du Code de l'Urbanisme.

### **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

La réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou la continuation de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau**

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

### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

### **3 - Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### **4 - Électricité - Téléphone et assimilés**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **5 - Collecte des déchets urbains**

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

1 - Toute construction devra être implantée à au moins :

- 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions

- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 632

- 6 mètres de la limite d'emprise des voies suivantes : rue du Touch, rue des pêcheurs, rue d'Estujats, rue Albert Camus, rue du lac, Bd Victor Hugo

- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies.

- 2 - Dans le secteur UCe, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 6 m.
- 3 – A l'exclusion du secteur UCe, des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- 4 - Pour les emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), les seules annexes à l'habitation qui pourront être implantées :
- a) soit sur la limite d'emprise à condition que :
- la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres
  - la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise
  - la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres
  - la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres
  - le mur sur la limite d'emprise soit aveugle
- b) soit à 3 mètres au moins de la limite d'emprise dans les autres cas.
- 5 – Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise.
- a) des routes départementales et des voies communales ci-après au moins égale à 3 mètres :
- |          |          |                 |
|----------|----------|-----------------|
| - RD 632 | - RD 924 | - rue de Quéfès |
|----------|----------|-----------------|
- b) des autres voies au moins égale à 1 mètre.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.
- 2 - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :
- la longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière
  - le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage
  - la façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres. mesurée au faîtage
- 3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- 4 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

#### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
  - Secteur UCa = 11 mètres
  - Secteur UCb et UCe = 6,5 mètres
  - Secteur UCc = 12 mètres
  - Secteur UCd = 10 mètres.
- 3 – Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent (gymnase...).

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :**

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

### **2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :**

#### 2.1. Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

#### 2.2. Dispositions particulières :

##### a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant
  - Des dispositions différentes pourront être admises :
    - . pour les équipements collectifs  
Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective
    - . pour les vérandas
    - . en cas de toitures intégrant un chauffage solaire
    - . lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

- b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures.

c) Clôtures :

- Clôtures sur emprises publiques :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres.

Les murs seront enduits

- Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende :

Les clôtures ne devront pas être maçonnées et les fondations devront être arasées au niveau du terrain naturel.

Des dispositions différentes pourront être admises :

- pour les terrains disposant d'un accès par l'intermédiaire d'une servitude ou d'un droit de passage
- pour les groupes d'habitation

d) Locaux et installations techniques

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

e) Déchets

Dans les opérations d'ensemble et dans les immeubles collectifs à usage dominant d'habitation, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagère et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement
- les changements de destination des constructions

Il est exigé :

**1 - Habitations :** 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

- 2 - Bureaux et services :** 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de SHON.
- 3 - Commerces :** 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.  
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.
- 4 - Équipements hôteliers et de restauration :** 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.
- 5 - Établissements à usage d'activités :** 1 emplacement par poste de travail.  
Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m<sup>2</sup> de SHON destiné à son accueil.
- 6 - Équipements hospitaliers :** 1 emplacement pour deux lits.
- 7 - Autres équipements :** le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.
- 8 - Stationnement des cycles et autres deux-roues :** des emplacements facilement accessibles doivent être réalisés.
- 9 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- 10 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsque existe à proximité un parking public.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

### **1 - Plantation le long des voies :**

Les voies nouvelles dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantées sur au moins un des accotements.

### **2 - Plantation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- Secteur UC<sub>a</sub> = 0,5
- Secteur UC<sub>b</sub> = il n'est pas fixé de C.O.S.
- Secteur UC<sub>c</sub> et UC<sub>e</sub> = 0,12
- Secteur UC<sub>d</sub> = 0,35

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics.