

ZONE UC (Secteurs UCa, UCb, UCc, 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 de l'habitat mixte (social et privé) à densité moyenne.

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

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** - Sur l'ensemble de la zone, lorsque la construction de logements est autorisée, en application de l'article L.151-15. du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500 m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :
- un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun,
 - un minimum de 20 % de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs.

Toutefois dans les deux cas de figure, une partie du logement social exigé ci-dessus pourra être dédiée à du logement en accession sociale à la propriété.

- 2** - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.
- 3** - **Dans la zone inondable du Touch** : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers 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.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2. ci-dessous.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3. Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4). 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.
- 2.4. Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou 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

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes et futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

1 - Toute construction devra être implantée à au moins :

- 10 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé de la future RD 924
- 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
 - des voies pour les constructions situées dans le secteur UCe
- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées

2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à l'exclusion du secteur UCe et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2.2. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), elles 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.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise.

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- RD 632 | - RD 924 | - rue de Quéfès

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 mètre compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

- 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.
 - Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
 - 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 ou 2,80 mètres sur acrotère.
 - Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé (type épaveuse) une distance minimale de 1,5 mètre de retrait de la crête du fossé pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.
 - Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.
- 3** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.
- 4** - Les piscines 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

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

- En UCa, UCb, UCd et UCe : 0,40,
- En UCc : non réglementé.

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - 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.
- 3** - 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.

- 4** - 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 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau et la même pente que ceux 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. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.
- 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. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

-> Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètre.
- 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.
- > 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

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

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 ménagères 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'État : 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

3 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface de plancher 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 m² 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 m² de surface de plancher 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 lorsqu'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.

3 - Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :

- En UCa : 0,40 pour l'habitat et 0,20 pour les autres constructions,
- En UCb : 0,20,
- En UCc et UCd : 0,35,
- En UCe : 0,25.

4 - En outre, dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 lots ou logements : il est exigé que soient aménagés un ou plusieurs espaces verts collectifs, paysagés et plantés, dédiés à la rencontre et au repos des usagers. La superficie sera fonction de la taille de l'opération.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.