

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Uhc

La zone urbaine d'habitat centrale, dite « Uhc », comprend deux secteurs :

- Uhc.1 secteur du centre-ville ;
- Uhc.2 secteur correspondant au projet de zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines.

ARTICLE 1 - zone Uhc : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions et/ou les installations :

- ▶ qui ne relèvent pas de l'habitation, de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, de l'artisanat, et/ou des services publics ou d'intérêt collectif.
- ▶ et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, à savoir :
 - les carrières,
 - les affouillements et/ou les exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations,
 - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
 - le stationnement isolé de caravanes,
 - le stationnement collectif des caravanes,
 - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.),
 - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
 - les parcs d'attraction,
 - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

ARTICLE 2 - zone Uhc : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour toute création de logement, un pourcentage doit être affecté à la réalisation de logements sociaux selon le tableau suivant :

Nombre de logements créés	Obligation d'affectation de logements sociaux	
	Nombre	Catégories
1	0	-
2	0	-
3	0	-
4	1	Logement social locatif (P.L.U.S, P.L.A.I)
5	1	Logement social locatif (P.L.U.S, P.L.A.I)
6	2	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
7	2	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
8	2	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
9	3	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)
10	3	Logements sociaux locatifs (P.L.U.S, P.L.A.I)

Tout programme créant plus de 10 logements doit comporter un minimum de 30% de logements sociaux locatifs (P.L.U.S., P.L.A.I.). »

Dans le secteur Uhc.2, la réalisation des logements sociaux, pour remplir les obligations mentionnées ci-dessus, peut être répartie sur l'ensemble du programme de la zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines.

ARTICLE 3 - zone Uhc : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.

Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les voies internes des lotissements, groupes d'habitations ou opérations de logements collectifs doivent répondre aux normes techniques imposées par le futur gestionnaire de la voie en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale : les accès doivent répondre aux normes techniques imposées par le Département en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures. En agglomération, les accès doivent répondre aux conditions de sécurité qui sont appréhendées en fonction des critères suivants : intensité du trafic, position des accès, configuration et nature de l'accès, etc. Hors agglomération, les accès individuels directs des nouvelles constructions aux RD 810 et 26 sont interdits.

ARTICLE 4 - zone Uhc : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Eaux pluviales :

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

Électricité - téléphone - éclairage extérieur :

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 5 - zone Uhc : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - zone Uhc : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à :

- 50 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 810,
- 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 26.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles, à l'exception des routes départementales, hors agglomération :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'un programme d'ensemble proposant un plan de composition cohérent approuvé par la Commune ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour des implantations commerciales et/ou de services ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du lexique. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE 9 - zone Uhc : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50 % de la surface du terrain situé en zone constructible. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - zone Uhc : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone Uhc.1 : la hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 11 mètres pour la partie du bâtiment comprenant au moins une activité commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, sur justification technique, pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La surface admise à 11 mètres à l'égout est égale à la surface de l'activité commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée. Le changement de destination des locaux à usage commercial et/ou de service de rez-de-chaussée permettant de réaliser un bâtiment de 11 mètres à l'égout est interdit.

En zone Uhc.2 : la hauteur maximale des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 13,50 mètres + 3 mètres maximum au faîtage.

ARTICLE 11 - zone Uhc : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Dans les secteurs Uhc.1 et Uhc.2 :

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

De surcroît, dans le secteur Uhc.2 :

La pente maximale des toitures est limitée à 35%.

ARTICLE 12 - zone Uhc : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs Uhc.1 et Uhc.2, afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, il est a minima exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, ainsi qu'un espace de stationnement extérieur non clôturé localisé à l'entrée du terrain ;
- pour les opérations de construction de plus de 4 logements, 2 places de stationnement par logement et un nombre équivalent à 25 % de places de stationnement supplémentaires à usage collectif ainsi qu'un espace de stationnement couvert pour les deux roues ;
- pour les constructions à usage de bureau et de commerce, une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ainsi qu'un espace de stationnement pour les deux roues ;
- pour les constructions à usage d'artisanat, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ainsi qu'un espace de stationnement pour les deux roues ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

Dans le secteur Uhc.2, la réalisation des aires de stationnement, pour remplir les obligations mentionnées ci-dessus, peut être répartie sur l'ensemble du programme correspondant à la zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines, y compris sur les infrastructures publiques.

ARTICLE 13 - zone Uhc : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont proscrites.

Tout programme comportant 4 logements et plus, et/ou de 3 lots et plus doit s'articuler autour des espaces verts existants et comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces libres définis dans le lexique.

ARTICLE 14 - zone Uhc : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.