

# Règlement de la zone 1AUBc

## **Caractère de la zone :**

La zone 1AUBc est située en bordure du Réal sur l'extrémité Sud-Est du Quartier de Saint-Roch Sud.

Cette zone de développement urbain en continuité du centre, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements ainsi que d'équipements et de services.

Ce secteur fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L 151-6 du CU).

## **ARTICLE 1 – 1AUBc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUBc.

## **ARTICLE 2 – 1AUBc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

2. Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'article L 151-15, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant plus de 1200m<sup>2</sup> de SP de logements, cette opération d'aménagement respectera a minima le taux de mixité sociale définis au PLH en vigueur lors de la délivrance du permis d'aménager, et comportera a minima 35% de logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

3. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone :

- les constructions à destination de logement
- les constructions à destination d'hôtel et d'hébergements touristiques
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les constructions à destination de bureaux
- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **ARTICLE 3 – 1AUBc - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :

- soit qu'un seul accès à double sens,
- soit deux accès à sens unique.

4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

5. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6)

## **ARTICLE 4 – 1AUBc - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

### **3 - Électricité et téléphone :**

3.1 Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

#### **ARTICLE 5 – 1AUBc - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

#### **ARTICLE 6 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. A défaut desdites indications, les constructions peuvent être à édifiées soit à l'alignement soit au minimum à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.

5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### **ARTICLE 7 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non règlementé

#### **ARTICLE 8 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

#### **ARTICLE 9 – 1AUBc - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions situées sur les lots à vocation principale de logement ne peut excéder 35% de la surface cumulée de ces lots.

2. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

3. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions situées sur les lots à vocation principale autre que celles citées aux points 1. et 2. du présent article ne peut excéder 50% de la surface du lot sur lequel elles s'implantent.

## **ARTICLE 10 – 1AUBc - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur H est fixée à un maximum de 12 mètres.

La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Les constructions respecteront le nombre d'étages maximal définis par secteur dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

### **Dispositions particulières**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## **ARTICLE 11 – 1AUBc - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

## **2.2. Les façades**

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

## **2.3. Les toitures**

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

## **2.4. Superstructures**

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

## **2.5. Éléments techniques**

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

## **2.6. Matériaux, couleurs**

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

## **2.7. Les devantures et enseignes :**

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

## **2.8. Clôtures et portails :**

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## **2.9. Dépôts de matériaux**

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## **ARTICLE 12 – 1AUBc - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1. Disposition générale :**

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

## **2. Stationnement des véhicules motorisés:**

### **Calcul des normes :**

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### **2.1. Constructions à destination d'habitat :**

2.1.1. Logements collectifs non aidés : minimum deux places par logement, obligatoirement situées en sous-sol, et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

2.1.2. Logements individuels : minimum deux places par logements et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

2.1.3. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.1.4. Logements destinés à des étudiants ou saisonniers : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, obligatoirement situées en sous-sol.

### **2.2. Constructions à destination d'activités :**

2.2.1. Constructions à destination d'hôtel ou hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2.2.2. Construction à destination d'activités de services ou de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **3. Stationnement des engins à deux roues :**

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement
- Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SP ;

- Pour les constructions à destination de bureaux : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SP

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

#### **ARTICLE 13 – 1AUBc - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

30% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre d'une hauteur de terre d'au moins 60cm, plantés. (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

Les surfaces libres de bâtiment et non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être traitées et plantées.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Les espaces de stationnements extérieurs seront perméables, et plantés d'a minima 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement.

Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7). L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

#### **ARTICLE 14 – 1AUBb - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».