

# ZONE UCO

La zone UCO concerne l'opération d'aménagement de la « Courrouze ».

Le programme d'aménagement repose sur une mixité des activités, des fonctions et des formes urbaines.

5 secteurs composent la zone UCO :

- Le secteur dit des « Dominos », secteur mixte à dominante d'activités de bureaux,
- Le secteur dit « Maisons dans les bois », secteur mixte à dominante habitat,
- Le secteur dit « Pilate », à dominante habitat,
- Le secteur dit « Pôle Mermoz » à dominante d'habitat.
- Le secteur dit « Grand Equipement » secteur mixte à dominante d'équipements, de bureaux, d'habitat.

Il est précisé que ce règlement ne s'applique que lorsque les terrains seront aménagés conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme. En l'attente, la zone est classée en 1AU.

## **SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol**

### **Article UCO.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

1)Constructions :

. Les constructions ou installations à usage industriel et d'entreposage, y compris l'aménagement et extension des constructions existantes.

. Les constructions agricoles y compris l'aménagement et extension des constructions existantes.

. Les constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2) Installations classées autres que celles qui répondent au caractère du secteur (garage, station service, aires de stationnement souterraines...).

3) Les terrains de camping.

4) Stationnement des caravanes.

5) Carrières.

- 6) Défrichements, coupes et abattages d'arbres.
- 7) Aires de dépôts de véhicules ou de matériel lourd.
- 8) Les pylônes.

### **Article UCO.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales**

Dans l'ensemble du secteur sont admis, sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités urbanistiques, techniques ou financières d'utilisation du site conformes au caractère du secteur et de s'intégrer parfaitement à son aménagement global, bâti et paysager :

#### 1) Constructions :

- . L'aménagement et la remise en état des constructions existantes.
- . Les constructions d'ouvrages ou équipements d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.
- . Les constructions nouvelles comprises à l'intérieur des secteurs de bruit figurés au plan devront répondre aux normes d'isolement acoustique en vigueur, en application de l'article R 111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en fonction du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (*Annexe n°5*).
- . Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale et de services de proximité, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour remédier aux nuisances qu'elles pourraient apporter.

#### 2) Les installations classées soumises à déclaration préalable ou à autorisation à la double condition :

- . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants du secteur tel que droguerie, dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou station services etc...
- . qu'elles mettent en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu d'habitat.

#### 3) Modes particuliers d'utilisation du sol :

- . installations et travaux divers en rapport direct avec l'usage du secteur :
  - a) les aires de jeux et de sport,
  - b) les aires de stationnement affectées aux usagers du secteur.

- 4) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.
  
- 5) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

## **SECTION II- Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UCO.3- Accès et voirie**

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.

Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Lorsque les voies ouvertes à la circulation automobile se termineront en impasses, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

Aucune rampe d'accès ne pourra être localisée sur les espaces publics. Elles devront être intégrées aux bâtiments ou localisées dans les espaces privés communs.

### **Article UCO.4- Desserte par les réseaux**

#### **1) Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

#### **2) Assainissement :**

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

#### **Eaux usées :**

Le secteur étant desservi par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

### Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

### Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

### **Article UCO.5- Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé.

### **Article UCO.6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers**

La majeure partie au moins de la façade des exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doit être implantée :

- en limite ou en retrait des marges de recul portées aux documents graphiques,
- à défaut, à l'alignement ou en limite, ou avec un retrait minimal d'1 mètre des voies existantes ou à créer.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés ou imposés pour raison architecturale.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis implantés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

### **Article UCO.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions ou extensions doivent s'implanter en limite séparative du terrain ou avec un recul d'au minimum 1 mètre. Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, la distance, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de zone, doit être égale à la hauteur de la construction à réaliser ( $L=H$ ), avec un minimum de 4 mètres, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sauf :
  - o Pour les constructions ou extensions situées dans l'emprise de la trame graphique « hauteur maximale de construction R+8 », l'implantation est autorisée en limite de zone ou avec un recul d'au minimum 1 mètre.
  - o Pour les constructions ou extensions dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, l'implantation est autorisée en limite de zone.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

#### **Article UCO.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Article non réglementé

#### **Article UCO.9- Emprise au sol**

Article non réglementé.

#### **Article UCO.10- Hauteur des constructions**

Concernant les secteurs « Dominos » et « Grand Equipement » :

La hauteur maximale des constructions est de R+10.

Concernant le secteur « Maisons dans les bois » :

La hauteur maximale des constructions est de R+8.

Concernant le secteur « Pilate » :

La hauteur maximale des constructions est de R+4.

Toutefois, à l'intérieur de la bande « tramée » figurée au document graphique de part et d'autre de la rue des 25 Fusillés prolongée, une hauteur maximale de R+8 est autorisée.

Concernant le secteur Pôle Mermoz :

La hauteur maximale des constructions est de R+8

Il est admis, notamment pour les constructions publiques, la possibilité de déroger à la règle de hauteur et à la règle du décrochement pour des besoins d'expression architecturale, urbanistique, technique et d'affirmation des fonctions par rapport aux autres programmes.

## **Article UCO.11- Toitures - Aspect extérieur – Locaux techniques**

### 1) Toitures :

Chaque constructeur devra tenir compte des projets voisins afin d'harmoniser son projet en volume et en aspect de matériaux.

La toiture terrasse est préconisée ; elle sera de préférence accessible et traitée comme prolongement du logement. Néanmoins les toitures à pentes sont autorisées.

### 2) Matériaux :

Non réglementé.

### 3) Couleurs :

Non réglementé.

### 4) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs du bâtiment.

Les éléments techniques : ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

### 5) Antennes et paraboles :

Les antennes individuelles extérieures de TV et FM, y compris les paraboles, sont interdites sur les façades et devront être intégrées dans la mesure du possible à l'intérieur de la construction.

Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

## **Article UCO.12- Stationnement des véhicules**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 0,8 place de stationnement par logement.

### **12.1 - Stationnement des voitures automobiles**

#### 1) Pour l'habitat :

Pour l'habitat, il est demandé la réalisation d'une place de stationnement par logement créé, cette place devra être comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction, soit en surface en dehors de toute superstructure ou bâtiment en cas de composition d'ensemble.

Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

#### 2) Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

Il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au maximum une place par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

#### 3) Pour les établissements commerciaux de détail, de services et artisanaux :

- pour les petites surfaces jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucun emplacement n'est demandé.

- pour les surfaces dépassant 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est demandé 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre

intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

#### 4) Equipements publics (autres que bureaux) :

Les places de stationnement devront être réalisées en fonction des emplois générés et de l'usage ; il peut être admis que les stationnements nécessaires soient réalisés en dehors de l'assiette du terrain du projet, en fonction des usages et des cheminements.

Concernant les logements de fonction attachés à un équipement public, il est demandé une place de stationnement couverte par logement.

#### 5) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif...) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

#### 6) Modalités d'application :

Dans le cadre d'un programme mixte, le calcul du nombre de places de stationnement se fera au prorata des surfaces respectives.

### **12.2 - Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles**

#### 1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1,5m<sup>2</sup> par logements soit :

- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

#### 2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

### **Article UCO.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés**

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La



construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

### **SECTION III- Possibilités d'occupation du sol**

#### **Article UCO.14- Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article non réglementé.

