

ZONE UE4

Elle correspond à un îlot de renouvellement urbain situé au 20 de la rue des 25 Fusillés, avec conversion d'une parcelle qui accueillait un équipement public, historiquement l'école puis des bureaux communaux, en logements, avec une typologie partagée entre le collectif et le logement intermédiaire.

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

Article UE4.1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions de toute nature sauf celles destinées au logement ou mentionnées à l'article 2,
- 2) Les installations classées soumises à autorisation,
- 3) Les carrières,
- 4) Les terrains de camping et Habitations Légères et de Loisirs,
- 5) Les aires de stationnement de caravanes,
- 6) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- 7) Les pylônes.

Article UE4.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.

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.

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement, sont autorisés. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux articles 3 à 14 du présent règlement.

La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'à vocation de stationnement de véhicules à raison d'une emprise au sol maximale de 4 m² par terrain.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UE4.3- Accès et voirie

Le terrain sur lequel un projet de construction est envisagé, doit avoir un accès direct sur la voie publique ou la voie privée.

Article UE4.4- 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 peut répondre à la demande.

2) Assainissement :

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

Eaux usées :

Le secteur étant desservie 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.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en œuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

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.

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 UE4.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UE4.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.
- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

1 – Voies de référence

- La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée dans le respect du principe suivant :
 - un recul qui ne pourra être inférieur à **3 m** et supérieur à **6 m** par rapport à l'alignement
- Une implantation entre **0 et 3 m** peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
 - La construction ou l'extension d'une construction sise sur un terrain d'angle, dans le respect de la définition du présent règlement,
 - La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux,
 - Pour les constructions répondant à la définition des constructions de second rang.
- Un recul supérieur à **6 m** peut être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :
 - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité,
 - La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux,
 - La construction de bâtiments annexes,
 - Pour les constructions répondant à la définition des constructions de second rang.

2 – Autres voies, emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics

2.1 La majeure partie de la façade des constructions, (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords immobiliers), doit être implantés dans le respect des principes suivants :

- à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée), ou en respectant un retrait minimal de **1m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

2.2 Des implantations entre **0 et 1m** pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité,
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement,
- la construction de bâtiments annexes,
- pour les constructions répondant à la définition des constructions de second rang.

Article UE4.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée **en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum**, excepté dans les cas suivants :

Une implantation entre 0 et 1 mètre peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité,
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux,
- la construction de bâtiments annexes,
- pour les constructions répondant à la définition des constructions de second rang.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Article UE4.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article UE4.9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne pourra dépasser 50% de la superficie du terrain.

Article UE4.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des façades ne peut dépasser R+3.

Article UE4.11- Aspect extérieur – Toitures - Clôtures – Locaux techniques

1) Clôtures :

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins, d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m sur un linéaire de 2m maximum.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

2) Matériaux :

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet.

3) 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. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

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, ventilation, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masquées aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par un jeu d'acrotère.

4) Antennes et paraboles :

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées en arrière de façade ou de façon à en réduire l'impact, lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Article UE4.12- Stationnement des véhicules

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 véhicules automobiles :

Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir 1 place de stationnement par logement créé, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Il est également demandé 1 place banalisée par tranche complète de 150 m² de surface de plancher. Pour être prise en compte dans le calcul des besoins réglementaires, tout emplacement de stationnement doit être accessible directement. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

12.2 Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles :

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 m² 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.

Article UE4.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Les constructeurs devront réaliser des espaces paysagers dont la surface minimale représentera 30% de la superficie du terrain.
Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.

Ils devront tous être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UE4.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

