

# Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

*Cette zone, à caractère central, comporte une pluralité de fonctions. Elle accueille des équipements d'intérêt collectif, des bureaux, des services, des commerces ainsi que des logements collectifs.*

*La zone UR comprend les secteurs suivants :*

- *Un secteur URa destiné à l'accueil d'un équipement scolaire.*
- *Un secteur URb destiné à la réalisation d'une zone d'activité de bureau et de service.*
- *Un secteur URc : l'affectation est mixte : logement collectif, commerce, service et bureau. Ce secteur est subdivisé en quatre sous-secteurs : Urc1, Urc2, Urc3 et Urc4.*

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UR-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1.1.1. Les occupations et utilisations du sol susceptibles de générer :

- Des nuisances importantes d'ordre acoustique et/ou olfactif ;
- Des risques importants pour la sécurité et la santé des personnes ou l'intégrité des biens.

1.1.2. Les installations soumises à autorisation et/ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement dont les nuisances résiduelles, après utilisation des meilleures techniques disponibles, restent incompatibles avec la proximité de constructions admises dans la zone.

1.2. Dispositions applicables au secteur URa :

1.2.1. Les constructions et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2.2 ci-après.

1.3. Dispositions applicables au secteur URb :

1.3.1. Les constructions et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2.3 ci-après.

1.4. Dispositions applicables au secteur URc :

1.4.1. Les constructions et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2.4 ci-après.

### ARTICLE UR-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Les locaux réservés au stockage des déchets ménagers et autres doivent être aménagés dans les bâtiments. Les conteneurs à déchets ne peuvent être entreposés à l'extérieur desdits locaux en dehors des heures de ramassage.

2.2. Dispositions applicables au secteur URa :

- 2.2.1.** Le terrain est réservé exclusivement à la construction de locaux scolaires, d'annexes et locaux nécessaires au fonctionnement desdits locaux, aux logements de fonction, aux aires de stationnement propres aux constructions, aux équipements sportifs.
- 2.2.2.** En dérogation à l'article 2.1 ci-dessus, les locaux « déchets ménagers » ainsi que le transformateur sont autorisés dans la zone inconstructible localisée le long de la rue Claudine Guérin et telle que précisée sur le plan de zonage 2a.
- 2.3.** Dispositions applicables au secteur URb :
- 2.3.1.** Le bâtiment « La Foudre » est réservé à l'implantation d'activité de bureau et de service : bureau et ou service.
- 2.3.2.** Est admise la construction de locaux dont l'affectation est compatible avec l'utilisation et l'occupation du bâtiment « La Foudre ».
- 2.3.3.** Des logements réservés aux personnels en charge du fonctionnement et/ou du gardiennage des installations sont autorisés uniquement dans le bâtiment « La Foudre ».
- 2.4.** Dispositions applicables aux secteurs URc1, URc2, URc3 et URc4 :
- 2.4.1.** Les terrains sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation, d'activité commerciale, de bureau et de service.
- 2.4.2.** Les constructions implantées le long de l'avenue Jean Jaurès et du parvis situé au sud du bâtiment « La Foudre » doivent comporter en rez-de-chaussée des locaux destinés à un usage d'activité commerciale, de bureau et/ou de service.
- 2.4.3.** Sont admis les locaux nécessaires à l'exploitation et à la maintenance des constructions ainsi que les aires de stationnement couvertes ou non.

## **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UR-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- 3.1.** Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :
- 3.1.1.** Peuvent être refusées ou subordonnées à des prescriptions particulières et, compte tenu du gêne occasionné à la circulation, du risque rencontré par les usagers et/ou les utilisateurs :
- la localisation des entrées/sorties des véhicules ;
  - le nombre des entrées/sorties.
- 3.1.2.** La largeur des entrées/sorties est au plus égale à 5 mètres.
- 3.1.3.** Compte tenu des circonstances liées au fonctionnement des constructions, la largeur des accès peut être portée à 6 mètres au maximum.
- 3.1.4.** Les entrées et sorties (accès aux terrains et/ou aux parkings) des véhicules sont interdites sur la voie nouvelle, le parvis situé au sud du bâtiment « La Foudre » et l'avenue Jean Jaurès.
- 3.2.** Dispositions particulières applicables au :
- 3.2.1.** Secteur URa : les accès de service (véhicules) sont localisés soit rue Claudine Guérin, soit rue Ampère. Tout au plus un seul accès (véhicules) est autorisé rue Ampère.
- 3.2.2.** Secteur URc1 : les entrées/sorties de véhicules sont localisées rue Claudine Guérin.

- 3.2.3. Secteur URc2 : une seule entrée/sortie de véhicules est autorisée et localisée rue de la République.
- 3.2.4. Secteur URc3 : au plus un accès (véhicules) est autorisé rue de la République.
- 3.2.5. Secteur URc4 : au plus deux accès (véhicules) sont autorisés, dont un seul rue Ampère.

#### **ARTICLE UR-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

- 4.1. Tous les réseaux internes à chaque secteur doivent être enfouis.
- 4.2. Toutes les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics et en conformité avec les règlements respectifs.

#### **ARTICLE UR-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de prescription.

#### **ARTICLE UR-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :
  - 6.1.1. Les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions précisées sur le plan de zonage (n°2a). Dans le cas d'implantations à l'alignement, les constructions devront s'implanter majoritairement à l'alignement.
  - 6.2. Les balcons sont autorisés dans les conditions suivantes :
    - 6.2.1. Dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique les balcons sont autorisés en surplomb de l'emprise publique sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :
      - Soit au plus égale à 1.2 mètre de profondeur, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé,
      - Se situe à plus de 3,00 mètres de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise publique,Ces 2 dispositions se cumulent.
    - 6.1.2.2. Dans le cas de constructions respectant un retrait par rapport à l'emprise, les balcons sont autorisés sans pouvoir surplomber l'emprise publique.
  - 6.1.3. Les bow-windows (oriels), loggias et autres avancées (excepté les balcons) :
    - 6.1.3.1. Sont autorisées, dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, à condition de ne pas surplomber l'emprise publique ;
    - 6.1.3.2. Sont autorisés dans le cas de constructions respectant un retrait par rapport à l'emprise publique, seulement pour les niveaux d'étages, sans pouvoir toutefois surplomber l'emprise publique.
  - 6.1.4. Les modénatures, saillies et débords de toiture sont autorisés en surplomb du domaine public dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement.

**6.1.5.** Tout élément technique pourra être interdit en surplomb du domaine public pour cause de contrainte technique de type incidence sur le mobilier urbain, problème de sécurité routière, etc (...)

**6.1.6.** Les espaces libres d'une profondeur égale ou supérieure à un mètre (1.00 mètre) situés à l'avant des constructions implantées en retrait de l'alignement doivent être aménagés soit en espace vert soit en cour dont au moins la moitié de la superficie est aménagée en espace vert.

**6.2.** Dispositions particulières applicables au secteur URa :

Implantation dans le champ visuel : qu'elle soit implantée à l'alignement de la nouvelle voie ou en retrait par rapport audit alignement, la construction doit être édifiée en continu sur la totalité de la largeur du champ visuel.

**6.3.** Dispositions particulières applicables au secteur URb :

Les constructions doivent être implantées sur un retrait de 5 mètres minimum de l'emprise publique.

## **ARTICLE UR-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

**7.1.** Par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent être implantées en limite.

**7.2.** Par rapport aux limites séparatives situées en fond de parcelle :

Les constructions doivent être implantées :

**7.2.1** Soit en limite séparative, et uniquement dans le cas où les constructions ou parties de constructions sont destinées au stationnement de véhicules.

**7.2.2** Soit en retrait de telle manière que tout point des constructions soit situé à au moins cinq mètres (5.00 mètres) desdites limites séparatives.

**7.3.** L'article 7.2., alinéa 7.2.2 ne s'applique pas pour les balcons qui pourront également être situés à moins de cinq mètres (5.00 mètres) desdites limites séparatives.

## **ARTICLE UR-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions projetées doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent une utilisation rationnelle des espaces non bâtis.

## **ARTICLE UR-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de prescription.

## **ARTICLE UR-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

**10.1.1.** La hauteur est exprimée en mètres (ex. : 6.00 mètres). Elle est définie à partir du sol naturel existant jusqu'au point le plus haut de la construction hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

**10.1.2.** La hauteur des constructions implantées en fond de parcelle ne doit pas excéder six mètres (6.00 mètres) mesurés au point le plus haut de la construction.

**10.1.3.** Des éléments techniques de faible gabarit (souche de cheminée, groupe de ventilation/extracteur, machinerie d'ascenseur, ...) peuvent dépasser les hauteurs maximales précisées ci-dessus.

**10.2.** Dispositions particulières applicables au :

**10.2.1.** Secteur URa : la hauteur des constructions édifiées entre la rue Ampère et le champ visuel est au plus égale à 12 mètres. Les constructions implantées dans le champ visuel ont au plus 5.50 mètres de hauteur. Au sud du champ visuel, la hauteur maximale des constructions est de 15.00 mètres.

**10.2.2.** Secteur URb : il n'est pas prévu de prescription.

**10.2.3.** Secteur URc1 et URc2 : la hauteur des constructions est au plus égale à 18.00 mètres.

**10.2.4.** Secteur URc3 et URc4 : la hauteur des constructions est au plus égale à 15.00 mètres.

**10.3.** L'article 10.2 alinéa 10.2.4. ne s'applique pas dans le cas de constructions implantées en limite d'emprise publique et qui ont un rez-de-chaussée surélevé, majoritairement à vocation d'habitat. Dans ce cas la hauteur maximale ne devra pas excéder 16 mètres, dans la limite de constructions à R+4, afin de permettre de rehausser les allèges, percements, ouvertures (...) du rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UR-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

**11.1. Dispositions applicables à l'ensemble du secteur :**

**11.1.1.** Des prescriptions particulières peuvent être édictées si :

- les constructions projetées, du fait de leur volume, du traitement des façades, des matériaux utilisés du type de toitures, portent atteintes à une perspective monumentale (c'est-à-dire sont situées dans le champ de visibilité d'un monument) ou ne sont pas en harmonie avec le bâti environnant ;

- le traitement du rez-de-chaussée donnant sur une voie est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation, en particulier les façades « aveugles » peuvent être interdites ;

- le niveau du rez-de-chaussée en limite d'emprise publique est surélevé, les rez-de-chaussée et leurs soubassements devront être traités de sorte à maintenir l'animation de la rue et à assurer la pérennité des matériaux mis en œuvre.

- les revêtements des façades et/ou la teinte de ceux-ci ne sont pas en harmonie avec les matériaux et/ou les teintes de ceux utilisés dans l'environnement proche, tels que : la brique, le ton des enduits. Toutefois, l'utilisation de matériaux autres et/ou de teintes susceptibles de trancher avec le milieu environnant peut être admise, notamment au regard de la pertinence et de leur insertion dans le site.

**11.1.2.** Les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement.

**11.1.3.** Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la voie doit être limité au maximum.

**11.1.4.** Les clôtures :

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ne peuvent dépasser 2.50 mètres de hauteur à compter du sol de la voie. Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein en partie basse d'une hauteur au plus égale à un mètre (1.00 mètre) et surmonté d'une grille ajourée ;

- Soit d'une grille ajourée sur la totalité de la hauteur ;

- Soit d'un mur plein dans la totalité de la hauteur, s'il s'agit d'un mur de soutènement de terre ;

- Soit d'un grillage doublé d'une haie. La haie est implantée à l'alignement de la voie, le grillage est en arrière de la haie (haie composée ou haie champêtre).

**11.1.5.** Les clôtures situées en limite séparative ont une hauteur au plus égale à trois mètres (3.00 mètres) et sont constituées soit d'une grille ajourée, soit d'un grillage doublé d'une haie (haie composée ou haie champêtre) soit d'un mur plein sur toute sa hauteur.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres

**11.1.6.** Les reprises totales ou partielles de clôtures doivent conserver le caractère, les matériaux et le gabarit d'origine dans le cas de clôture présentant un intérêt architectural.

## **11.2. Dispositions particulières applicables au secteur URa :**

**11.2.1.** Les façades édifiées le long de la voie nouvelle doivent avoir une trame ordonnée s'inspirant de l'ordonnement de la façade ouest du bâtiment « La Foudre ».

**11.2.2.** Les façades Est et Ouest des constructions implantées dans le champ visuel doivent être totalement transparentes.

## **11.3. Dispositions particulières applicables aux secteurs URc1, URc2, URc3 et URc4 :**

**11.3.1.** Les façades doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des façades et des ouvertures. Des éléments de modénature peuvent être mis en œuvre pour marquer l'ordonnement.

**11.3.2.** Les toitures et les baies qui s'y rapportent doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions. Les lucarnes et châssis de toitures doivent être axés soit sur les ouvertures situées au niveau inférieur soit sur la façade sur laquelle ils se situent.

**11.3.3.** Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leurs proportions, de la nature et de la couleur des matériaux, ...) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

**11.3.4.** Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local, sauf impossibilité technique le justifiant. Ils doivent être ajourés.

## **ARTICLE UR-12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

**12.1.** Le stationnement des véhicules et des deux-roues (motorisés ou non) correspondant aux besoins des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2.** Les places doivent être réalisées sur l'emprise foncière du projet.

**12.3.** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en matière de stationnement il peut être tenu quitte de ses obligations notamment par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou par l'acquisition de places dans un parc privé. A défaut, il pourra être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics. Cette participation est fixée par délibération du Conseil municipal et ne peut excéder un plafond.

**12.4.** Le nombre de places de stationnement requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

**12.4.1.** Habitations : au moins 1,2 place par logement.

Le nombre de places requis devra être arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.

**12.4.2.** Hébergements ou résidences hôtelier, étudiant et pour personnes âgées : au moins 0,2 place par chambre ou logement.

**12.4.3.** Commerces, services :

- a. Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public au plus égales à 200 m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de place de stationnement ;
- b. Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : au moins 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public ;
- c. Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public supérieures à 1000 m<sup>2</sup> : au moins une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public.

**12.4.4.** Bureaux :

au plus 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de Déplacement Urbain et au moins 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors de ce périmètre.

**12.4.5.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.

**12.4.6.** Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.5.** Caractéristiques des places de stationnement : les places afférentes au logement doivent être réalisées en sous-sol ou à niveaux. Elles sont couvertes pour au moins la moitié du nombre de places.

**12.6.** L'emprise minimale des places de stationnement créées est définie par les dimensions minimales suivantes : 2,30 \*5,00 mètres.

## **ARTICLE UR-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

**13.1.** Les espaces libres autres que ceux nécessaires aux circulations (piétons et/ou véhicules), manutention), au stockage et aux aires de jeux et de loisirs doivent être traités en espaces verts : engazonnement, plantations d'arbustes d'essences locales et d'arbres de haute tige. Il est fixé un nombre minimal d'arbres de haute tige à planter dans les espaces libres : 1 par tranche de 500 mètres carrés.

**13.2.** Les surfaces de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige. Il est fixé un nombre minimum de plantations d'arbres de haute tige comme suit : 1 arbre tous les 100 mètres carrés de stationnement de véhicules.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **ARTICLE UR-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de prescription.

