

Chapitre 1

Zone UCV

Caractère de la zone

Zone urbaine agglomérée formant le centre-ville où les constructions sont édifiées en ordre continu et comprenant :

- Secteurs faisant l'objet de prescriptions particulières en raison de leur valeur patrimoniale et de leur caractère historique ;

UCVp1 pour la partie ancienne et centrale de la commune correspondant à la ville médiévale

UCVp2 pour la partie ancienne de la commune correspondant à l'extension haussmannienne

- Secteurs de renouvellement urbain

UCVr avec des orientations d'aménagement définies et portées en annexe du PLU

(arrière gare / Diver-cité, Grand Angle-République)

- Secteurs exposés à des risques naturels :

- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.

- V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.

- T3, soumis à un aléa fort de crues torrentielles.

- Secteur porté au document graphique concerné par le plan de prévention du risque inondation de la Morge (PPRI).

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (fiches conseils dans le dossier 7 « informations risques et nuisances » du dossier de PLU).

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage résidentiel, commercial ou de service constituant les fonctions essentielles d'un centre-ville.

Elle comporte en outre un périmètre porté au document graphique dans lequel il est fait obligation d'affecter les rez-de-chaussée d'immeubles donnant sur les voies ainsi repérées au commerce ou à de l'activité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UCV 1 - Occupations ou utilisations des sols interdits

Les constructions et installations non conformes au caractère de la zone et notamment :

- les activités nuisantes pour le voisinage soumises ou non à déclaration et autorisation au titre des installations classées (bruit, odeurs, fumées,...) ;
 - les abris de jardin, garages isolés et entrepôts ne constituant pas une annexe de construction ;
 - les batteries de garages dont chaque box et les aires de stationnement dont chaque emplacement se dessert directement sur la voie publique ;
 - les terrains de camping, stationnement de caravane... visés aux articles R.111-30 à R.111-43 du code de l'urbanisme ;
 - les carrières et les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessités par la réalisation des constructions ou des aménagements autorisés ;
 - les constructions à usage agricole (même non classées), ainsi que celles destinées à l'élevage d'animaux (poulaillers, clapiers, chenils, etc...) ;
 - les dépôts ou stockages de tout ordre (véhicules, matériel agricole, palettes...) visibles depuis l'espace public, sauf les aires publiques de stationnement.
- Dans le secteur UCVp1 les démolitions sauf cas d'insalubrité irrémédiable ou d'immeuble menaçant ruine ;
 - dans le secteur UCVp2 les démolitions sauf cas d'insalubrité irrémédiable, d'immeuble menaçant ruine, ou nécessaires à des opérations de renforcement du caractère architectural du secteur.
- Dans les secteurs UCVr l'extension de plus de 150 m² de SP (surface de plancher) des activités existantes non conformes au caractère de la zone et les extensions de plus de 10% de la surface de plancher.
- Dans le secteur T3, toute construction est interdite

Article UCV 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

Sont notamment admis :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif, entrepôts.
 - Les installations classées et activités artisanales, commerciales de toute nature dans la limite de 6 000 m² de surface de vente et par unité commerciale et de service non nuisantes (bruit, odeur, fumée) et compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les ensembles immobiliers en ordre discontinu, lorsque ceux-ci intéressent la restructuration complète d'un secteur, d'un corps de rue ou d'un quartier.
- Dans les opérations de logement ou comportant plus de 460 m² de surfaces (SP) dédiées à l'habitat, il sera fait obligation de réaliser 25% de logements sociaux dont 80 % au moins en PLUS et PLAI (sous réserve d'atteindre le seuil minimum de 69 m² SP pour réaliser un PLAI).
- Les démolitions sauf conditions particulières aux secteurs ci-dessous :
 - Dans le secteur UCVr, l'extension limitée des activités existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances et de ne pas compromettre l'évolution de la zone.

- Dans le secteur UCVp1, les seules démolitions (et reconstructions) de bâtiments d'habitation dont l'insalubrité a été reconnue irrémédiable ainsi que les bâtiments menaçant ruine au sens de l'article L.611-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Dans le secteur UCVp2, les seules démolitions de bâtiment associées à des opérations permettant de renforcer le caractère architectural du secteur et les démolitions (et reconstructions) de bâtiments dont l'insalubrité a été reconnue irrémédiable ainsi que les bâtiments menaçant ruine au sens de l'article L.611-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Dans les sous secteurs du Vallon de Morge Nord soumis à un renouvellement urbain, les travaux sur constructions existantes dans la mesure où ils sont limités au simple confortement.

Le long des sections des rues incluses dans le périmètre repéré au document graphique ou mentionnées dans les orientations d'aménagement, les RDC (hors accès, circulations verticales et locaux communs divers) ne pourront être affectés qu'à des fonctions commerciales ou de service ou à des équipements publics comprenant dans la mesure du possible des vitrines d'exposition.

- Dans sa partie affectée par le risque inondation, reportée au document graphique, les constructions sont soumises au règlement du PPRI de la Morge.

- Dans le secteur V2 affecté par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

- a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
- c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation
- d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il

est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UCV 3 - Accès et voirie

- Chaque ensemble immobilier ne devra pas comporter plus de deux accès, pour desservir sa cour ou ses espaces libres intérieurs.

Toutefois, si la nature ou l'importance du programme le justifie, des accès complémentaires pourront être imposés.

Les batteries de garages ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.

A l'intersection des voies, des pans coupés en rez-de-chaussée pourront être éventuellement imposés pour améliorer la visibilité des carrefours.

Article UCV 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. a. Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un dispositif de prétraitement.

2. b. Eaux pluviales : Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration et de rétention, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

3. Autres réseaux : la distribution et les branchements aux réseaux câblés seront soit enterrés soit dissimulés dans les façades.

Les coffrets de branchement seront soit installés à l'intérieur des immeubles soit encastrés dans les façades sans saillies sur celles-ci.

Article UCV 5 - Caractéristiques des terrains *Disposition abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

Dans les secteurs indiciés les terrains ne pourront être construits que dans la mesure où les projets qu'ils portent ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement ou rendent plus difficile leur mise en œuvre.

Article UCV 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter en limite du domaine public à l'alignement des voies et places publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment dans les secteurs indicés afin de garantir la cohérence des orientations d'aménagement prévues et dans le secteur situé entre l'avenue Jean Jaurès et l'avenue Jules Ferry pour lequel les constructions devront être implantées à l'intérieur des limites de la zone constructible figurant sur le document graphique.

Les saillies (oriels, balcons, dépassées de toiture, etc...) sont autorisées dans la limite de 1 mètre de débord sur le domaine public à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol. En outre pour des raisons d'urbanisme et de composition architecturale, des interruptions de l'ordre continu peuvent être tolérées pour des opérations d'ensemble intéressant une partie significative de leur secteur.

Article UCV 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Hors les secteurs indicés UCVR (renouvellement urbain) où les constructions devront respecter les orientations d'aménagement figurant en annexe et pour lesquelles des dispositions particulières pourront être prescrites, les constructions principales doivent jouxter au moins l'une des limites séparatives ayant son origine à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions projetées en fond de parcelle(s) déjà construite(s) à l'alignement et pour lesquelles d'autres dispositions pourront être prescrites.

Dans le cas d'ensembles immobiliers devant faire l'objet de divisions parcellaires, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes est définie par le plan de composition desdits ensembles.

Article UCV 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 2.50 m. peut être exigée entre deux bâtiments non contigus au coeur d'un îlot, notamment pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'ensoleillement ou pour des raisons de cohérence avec les orientations d'aménagement.

Article UCV 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) minimal est fixé à 20%, en outre dans les îlots situés entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Jules Ferry, les bâtiments doivent être édifiés à l'intérieur des limites de zones constructibles figurant sur le plan.

Article UCV 10 - Hauteurs des constructions

- Hauteur minimale : En dehors du secteur UCVR2, pour les parties contigües à la voie ferrée de l'îlot A d'une part, pour les parties de l'îlot D contigües aux constructions existantes en zone UG au sud de l'îlot d'autre part, la hauteur minimale est fixée à 15 mètres pour toutes les constructions sauf les annexes de l'habitation (parkings en ouvrage notamment).

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsqu'elle s'avère contraire aux dispositions spécifiques ou particulières exprimées ci après dans les hauteurs maximales.

- lorsqu'elle concerne des parties de construction affectées à d'autres destinations que l'habitation (commerces, autres activités, équipements...), intégrées dans des opérations complexes et participant de leur diversité fonctionnelle et de la mixité urbaine.

- Hauteur maximale, règle générale :

Sauf prescriptions particulières mentionnées ci-après, la hauteur maximale H des constructions hors équipements spécifiques (cheminées, édicules techniques, panneaux solaires) et dans la limite de proportions raisonnables est fixée à 23 m.

Hors le secteur UCVr, la hauteur maximale des constructions réalisées à l'alignement des voies publiques ou privées est déterminée par le tableau suivant :

Largeur de la voie (en m)	Hauteur maximale des constructions (en m) à l'égout du toit
jusqu'à 8 m	10 m
de 8,01m à 10 m	12,50m
de 10,01m à 15 m	15 m
au-dessus de 15 m	18 m

Si la construction est édifiée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment peut avoir sur la voie la plus étroite la même hauteur que sur la voie la plus large.

Pour les constructions en retrait de plus de 5 m. de l'alignement, la hauteur maximale est égale à celle déterminée par le tableau ci-dessus, la largeur de la voie étant augmentée de la profondeur du recul observé.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages spécifiques tels que relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Règle particulière :

Lorsque le projet concerné s'inscrit dans le volume d'un corps de rue du centre ancien que l'on souhaite préserver ou d'un corps de rue que l'on souhaite conforter, alors la hauteur maximale de la construction (à l'égout du toit) est déterminée :

- soit par la hauteur de la construction (ou de la construction la plus haute) qui jouxte le projet ;
- soit par la hauteur moyenne des constructions existantes dans le tronçon de rue concerné par le projet.

Cette seconde règle pourra être imposée nonobstant la précédente, lorsque le projet présenté est de nature à remettre en cause l'unité ou le caractère du corps de rue concerné.

Secteur UCVr (r1 et r2) :

Sauf dispositions contraires portées au plan ou indiquées dans les orientations d'aménagement :

- Pour les extensions de bâtiments d'activité existants et ne correspondant plus à la destination de la zone, la hauteur maximale en tous points de la construction est limitée à : 10 m.

- Pour les autres constructions :

- A l'alignement (au plan vertical correspondant à l'alignement), , sauf prescriptions particulières et notamment sur sous secteur indicé « s » (« s » pour signal), la hauteur maximale est fixée en fonction de la largeur des voies existantes ou à créer selon la formule : $H = L + 3$ m. avec un maximum de 19 m, (" L " représentant la distance horizontale par rapport à l'alignement opposé).

- Au faîtage, la hauteur maximale H des constructions est fixée à 23 m sauf prescriptions particulières sur sous secteurs indicés a, b , c, d, s ...

- Cette hauteur peut être augmentée d'un mètre pour les édifices publics faisant l'objet d'un concours d'architecture et justifiant de leur insertion dans un environnement en recomposition qu'ils marquent de leur présence (renouvellement urbain).

- Sous secteur UCVR1s, la hauteur maximale est portée à 29 m et il n'est pas fixé de hauteur à l'alignement. »

- Dans la partie UCVR1 correspondant à la rive sud de la rue F Mitterrand entre la Morge et F. Roosevelt : la hauteur maximale est réduite à 17 m et celle à l'alignement à 7 m.

- Sous secteur UCVR2a, la hauteur maximale est fixée à 23 m.

- Sous secteur UCVR2b, UCVR2c, UCVR2e, la hauteur maximale est fixée à 21 m.

- Sous secteur UCVR2d, la hauteur maximale est fixée à 19 m.

- Sous secteur UCVR2f, la hauteur maximale est fixée à 13 m.

- En cas de construction à l'intersection de deux voies de largeurs différentes, la hauteur la plus grande sera admise en retour d'angle sur la voie la plus étroite sur une longueur de 20 m. maximum.

Règle additionnelle Secteur Vallon de Morge Nord :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 m à l'Ouest de la Morge et 19 m à l'Est sans pouvoir excéder la hauteur maximale résultant de l'application des règles générales.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages spécifiques tels que relais hertziens, pylônes électriques, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article UCV 11 - Aspect des constructions

1. Dispositions générales

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme stipulant que : « 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 monumentales » demeure applicable.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments) ;
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil...).

- Façades :

Dans les secteurs où un plan de coloration aura été approuvé par le Conseil Municipal, le traitement des façades devra se conformer aux polychromies qui y sont définies.

Les ouvertures sur façade doivent être disposées pour assurer une expression verticale dominante.

Les coffrets de branchement aux réseaux publics qui ne peuvent être installés à l'intérieur de l'immeuble sont encastrés sur la façade principale et peints.

Les façades pignons seront lisses, aveugles, libres de toutes ouvertures et de toutes dispositions pouvant interdire ou compliquer la réalisation de l'objectif poursuivi en matière de continuité bâtie.

Toutefois, ces contraintes d'implantation et de traitement ne s'appliquent pas pour :

- Les façades en retour donnant directement sur les espaces publics et sur la Morge,
- Les façades en retour et en vis-à-vis, ménageant des effets de porte à l'échelle d'un îlot et au sein d'une même opération.

Composition : Les façades donnant sur l'espace public concourent à sa qualité. La destination principale du ou des étages inférieurs qui les soutiennent doit être clairement affirmée.

Ces façades seront structurées en trois parties permettant de distinguer clairement dans la construction : le volume bas, le corps principal du bâtiment, le volume haut.

- le « volume bas » correspond au premier niveau de la construction d'une hauteur minimale de 3.25 m. Pour les édifices implantés à l'alignement et dont la distance à l'alignement opposé est supérieur à 30 m, il pourra être étendu et imposé aux deux premiers niveaux du bâtiment.

Cette dernière prescription s'appliquera aux constructions édifiées en entrée de zone de renouvellement urbain à l'angle nord-est (contigüe à la zone UEm) du Bd F. Roosevelt et du BD Denfert-Rochereau.

En raison de la topographie et la pente naturelle des terrains, une hauteur minimale inférieure à 3.25 m pourra être admise sans que cette tolérance puisse excéder 30% du linéaire concerné.

Le volume bas est implanté soit à l'alignement (ou, le cas échéant, à la limite qui s'y substitue), soit avec un retrait significatif et proportionné à la hauteur dudit volume.

- Le « corps principal », au dessus du « volume bas » et limité par le « volume haut », est implanté à l'alignement (ou le cas échéant, à la limite qui s'y substitue). Les saillies, dans la limite de 1 m. et les retraits partiels sont admis pour autant qu'ils restent secondaires et ne compromettent pas l'expression dominante de son implantation.

- Le « volume haut » ou couronnement : partie supérieure de la construction, couverture comprise. Il comporte au minimum un niveau hors combles.

- Implantation : retrait minimum de 1 m sauf toitures et volumes résiduels d'une hauteur inférieure à 1.80 m.

Ces dispositions pourront être modifiées ou assouplies pour :

- des opérations ou parties d'opération donnant sur des espaces publics secondaires,
- des opérations ou parties d'opération présentant des caractéristiques fonctionnelles peu compatibles avec la satisfaction de cette exigence,
- des opérations s'inscrivant dans des secteurs anciens ou protégés relevant d'une autre typologie de la construction,
- des opérations ou des parties d'opération dont l'intégration urbaine aura fait l'objet d'une étude spécifique.

Dans cette perspective, ces règles ne s'appliqueront pas dans le sous secteur UCv1s et également pour les bâtiments publics ayant fait l'objet d'une recherche architecturale et d'intégration, les équipements spécifiques d'ampleur (salles de spectacles, parkings en ouvrage, halles, etc...) et des dispositions autres et dûment motivées pourront être applicables.

- Toitures :

Pour les toitures à plusieurs pans :

- le faitage et les rives de toiture des bâtiments réalisés à l'alignement doivent respecter les directions principales des espaces publics qui les bordent ;

- les passées de toiture seront au minimum de 0.50 m ;
- les pentes minimum sont de 40%.

Les toitures terrasses ou à faible pente seront mises à profit pour les installations de capteurs solaires permettant de diversifier les sources d'énergie et/ou diminuer les consommations énergétiques par l'augmentation des inerties (toitures végétalisées), et/ou participer à la rétention des eaux pluviales. L'implantation du volume haut en retrait de la façade principale devra être compensée par des protections solaires formant couronnement et limitant l'ensoleillement d'été sur les façades concernées.

Matériaux et aspects des toitures :

Les matériaux utilisés pour les couvertures et les toitures des bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement général du secteur et/ou s'inscrire résolument dans une démarche de développement durable à même de justifier un parti novateur en rupture avec les modes de faire habituels.

Pour les toitures en tuile, les tuiles seront "rouge vieilli".

Sur les bâtiments comprenant plusieurs logements ou activités, les antennes et paraboles seront obligatoirement collectives.

D'autres dispositions peuvent être autorisées pour des projets de construction dont l'intégration à l'environnement a fait l'objet d'une étude spécifique.

- Murs et clôtures

Les clôtures en bordure du domaine public devront être implantées à l'alignement et comporter obligatoirement un élément maçonné formant soubassement (mur bahut) et d'une hauteur de 0.90 m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m. au dessus du sol.

Les clôtures comportant une partie à claire voie de type grillage torsadé seront doublées d'une haie vive.

Sauf les cas de murs en pierres apparentes, les parties maçonnées devront être enduites et peintes d'une couleur discrète et uniforme.

2. Dispositions particulières à l'ensemble du secteur UCVp1

- Toutes les constructions devront se conformer aux dispositions du cahier des clauses et des prescriptions architecturales applicables au quartier St Bruno annexé au présent règlement.

3. Dispositions particulières à l'ensemble du secteur UCVp2

- Toutes les constructions devront se conformer aux dispositions du cahier des clauses et des prescriptions architecturales applicables au « Quartier historique de la GARE » annexé au présent règlement.

4. Dispositions particulières pour extension d'activités existantes et autres constructions dans secteurs spécifiques ou suivant prescriptions particulières portées au document graphique

Ces secteurs comprennent notamment :

- Secteur compris entre la Morge à l'Ouest, le domaine SNCF au Nord et à l'Est et le front bâti donnant sur la future place de l'espace Diver-cité au Sud,
 - Secteur Vallon de Morge,
 - Secteur compris entre la rue du mail et la Morge au Sud de l'emplacement réservé N°72.
- Les constructions doivent présenter une qualité de finition compatible avec le caractère de la zone.
- Les volumes doivent s'adapter à la forme du terrain délimité par les voies existantes et à créer.

Ainsi, des éléments participant du vocabulaire de la zone et déclinés dans des matériaux adaptés aux caractères des constructions pourront être imposés (couronnement des bâtiments, acrotères, soubassement).

Dans cet esprit, l'absence d'implantation à l'alignement oblige les constructions à respecter des règles d'obéissance géométrique aux tracés structurants (parallélisme d'un plan de façade par rapport à l'alignement, orientation générale du bâtiment etc...).

En outre, il pourra être imposé la réalisation d'une clôture sur la partie des terrains donnant sur les voies et espaces publics, existants ou à créer.

Article UCV 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les équipements publics et/ou culturels de centre ville, participant de son attractivité ne sont pas soumis à la production de places de stationnement sous réserve que le dispositif de stationnement public environnant soit apte à en supporter le fonctionnement.

Pour les autres constructions, les normes ci-dessous sont applicables et cumulatives en cas de juxtaposition ou imbrication de fonctions.

1 - Logement

Hors les cas d'aménagement de logements dans les volumes existants pour lesquels il ne sera pas exigé de stationnement, il doit être aménagé au moins 1,25 aire de stationnement par unité de 74 m² de SP affectée au logement dont la moitié en garage couvert.

Toutefois pour les deux zones repérées au document graphique et soumises à un renouvellement urbain, il doit être aménagé a minima et en raison du type de logement :

1. Logement social : 1 place par logement dont la moitié en garage couvert.
2. Autres logements : 1.2 place / 74 m² SP logement dont une place couverte par fraction de 74 m² SP. Cependant, dans la partie proche du pôle d'échange et comprise entre la Morge (à l'ouest), la voie ferrée (au nord et à l'est) et la ligne fondée sur l'axe de la rue Denantes Bonvallet (au sud), cette exigence est ramenée à une place / 74 m² SP (sans exigence de garage couvert et sans possibilité de recours à la réduction supplémentaire de 10% figurant ci après).

2 - Autres constructions

Pour celles comprises à l'intérieur du périmètre de protection modifié ou en centre ancien, il ne sera pas exigé de stationnement pour les différentes surfaces ou constructions à destination de commerces, bureaux, activités, restaurants, hôtels, bâtiments scolaires et services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres secteurs :

- pour les commerces autorisés : 1 emplacement par 50 m² de surface de vente.
- pour les bureaux : 1 emplacement pour 75 m² de SP.
- pour les restaurants : 1 emplacement / 20 m² de restauration.
- pour les hôtels : 1 emplacement / 4 chambres.
- pour les bâtiments scolaires : 1 emplacement / 3 emplois.
- pour les activités (industrie, artisanat..) : 1 emplacement / 75 m² SP.
- pour les équipements publics et autres cas non prévus : le nombre et la localisation des emplacements des stationnements doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Toutefois pour les constructions localisées en secteurs de renouvellement urbain, hors le secteur en proximité du pôle échanges délimité au point 2 du 1 ci-dessus et à proximité des lignes de transport en commun (à moins de 300 m d'un arrêt) et en cas d'impossibilité dûment constatée, une réduction de 10% maximum du nombre des emplacements normalement dus pourra éventuellement être admise.

Pour l'ensemble, « logement » et « autres constructions » inclus, dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire ces obligations sur son terrain ou un autre terrain situé à 300 m., au plus, du lieu de la construction et ou en cas d'impossibilité ou de solution trop contraignante mettant en cause l'économie globale de l'opération, la collectivité pourra admettre qu'il soit fait application des dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

3 -Stationnement des cycles :

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par un ou des emplacements couverts et sécurisés respectant les normes suivantes en terme de surface :

- | | |
|--|----------------|
| - Habitation : | 1.5 % de la SP |
| - Bureaux et services publics ou d'intérêt collectif : | 1 % de la SP |
| - Autres constructions : | 0.5% de la SP |

Article UCV 13 - Espaces libres et plantations.

- Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysagé (principalement végétal).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

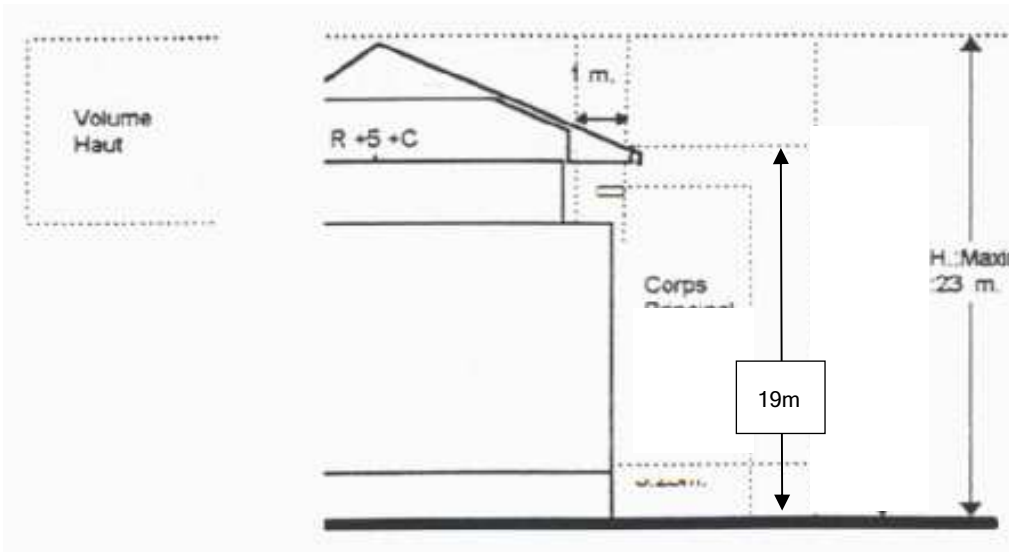
Article UCV 14 – *Disposition abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

Les possibilités d'occupation des sols sont celles résultant de l'application des articles UCV 3 à UCV 13.

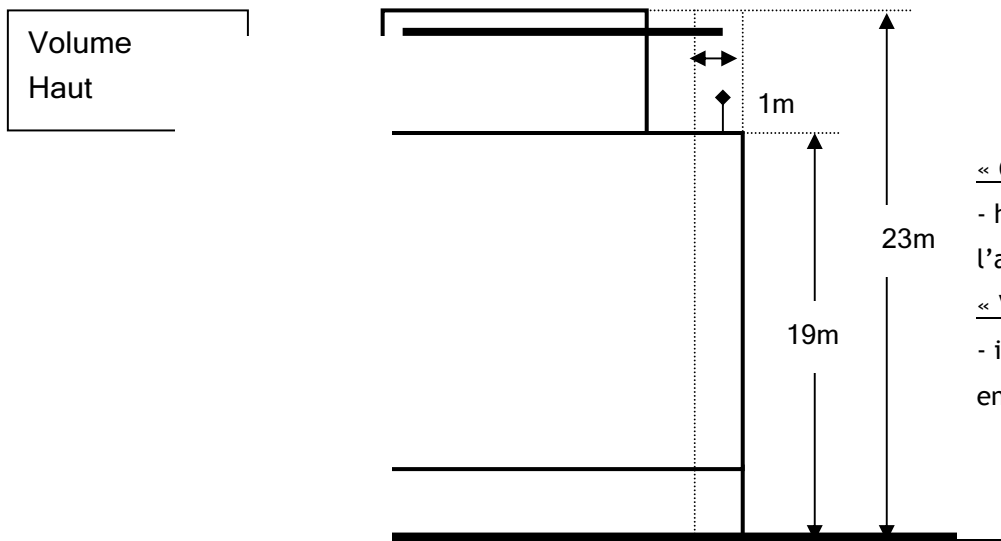
Toutefois les activités industrielles existantes non compatibles avec le caractère de la zone ne peuvent bénéficier que d'une seule extension limitée à 10% de leur SP actuelle et sans pouvoir excéder 150 m2 de SP.

(Nb : UCVR illustration page suivante)

ILLUSTRATIONS Secteur UCv



Exemples de traitement et de structuration des différents volumes (UCV10 et 11)



« Corps principal » :
 - hauteur maxi à l'alignement 19 mètres
 « Volume haut » :
 - incluant garde-corps en retrait / alignement