TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

La **zone Ua** correspond à un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Le secteur « Gitane » fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Cette zone comprend un **secteur Uab** où la hauteur des constructions est limitée à du R+2 avec combles aménageables.
Elle comprend également un **secteur Uac** où le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit. Le secteur Uac comprend des indications au plan de zonage au titre du L 123-1-5 7ème bis du Code de l'Urbanisme qui permettent d'identifier les voies le long desquelles devra être préservée la diversité commerciale.

Elle comprend également un **secteur Uad** défini sur le quartier des Bancs dans le cadre des réflexions d'aménagement d'ensemble de ce secteur. Son règlement intègre les principes d'aménagement développés spécifiquement sur ce secteur.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts commerciaux,

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua 2,

1.3 Le stationnement de caravanes sur des terrains ne comportant pas de maison d'habitation.

1.4 Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,

1.5 Les parcs résidentiels de loisirs,

1.6 Les parcs d'attraction ouverts au public,

1.7 Les carrières,

1.8 Les dépôts de véhicules hors d'usage,

1.9 Les garages de caravanes de plus d'une unité,

1.10 Les habitations légères de loisirs.

1.11 **En secteur Uac**, le changement de destination en logements des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit,
Le long des voies identifiées comme « linéaires commerciaux » sur le plan de zonage au titre du L 123-1-5 7ème bis du Code de l'Urbanisme (cf. plan de zonage), sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination des commerces existants pour des bureaux, services financiers et bancaires, services d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire. Cette

disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bureaux, services financiers et bancaires, services d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire déjà implantés en zone Uac et susceptibles de se délocaliser dans le même secteur ou de s'étendre au sein de la zone Uac.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement et les autres activités économiques soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, chaufferie.

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'occupation des sols autorisée, et si la topographie l'exige, notamment en cas de nécessité de création de bassin tampon dans le secteur concerné.

2.3 Les démolitions de bâtiments ou constructions à condition de faire l'objet d'un permis de démolir.

2.4 Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux.

2.5 Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient réalisées pour un usage et un intérêt collectifs et qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 **<u>Accès</u> :**

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie avec un minimum de 4 mètres.

3.1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 **<u>Voirie</u> :**

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
Largeur minimale de chaussée à double sens de circulation: 5 m
Largeur minimale de chaussée à sens unique de circulation: 3 m

3.2.2 Les voies en impasse de plus de 75 m doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Uad.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils assurent une absorption maximale des eaux pluviales sur les parcelles. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, tranchées filtrantes, …).

4.3 Électricité – Téléphone – Télédiffusion :

Lors de la demande d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol, le pétitionnaire devra prévoir :

- les réseaux par câbles enterrés,
- la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique,
- l'éclairage public,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé.

4.4 Ordures ménagères :

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

Pour les logements collectifs, un local à poubelles devra obligatoirement être prévu au rez-de-chaussée et adapté au nombre de logements créés.

4.5 Sécurité incendie :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie seraient insatisfaisantes (réseau insuffisant, ...).

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile voie piétonne, galerie marchande, …).
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.
- **En secteur Uad**, dans le cadre d'une opération d'ensemble justifiant une implantation différente.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 **Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement défini à l'article Ua 6 :**

Toute construction doit être édifiée :
- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant une marge latérale au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles :

- Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- En cas d'extension de construction existante ne respectant pas les prospects énoncés ci-dessus. Dans ce cas l'extension pourra s'implanter dans le prolongement des bâtiments existants.
- **En secteur Uad**, dans le cadre d'une opération d'ensemble justifiant une implantation différente.

7.2 **Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie au 7.1 :**

Toute construction devra être édifiée en respectant une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :
- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,6 mètres à l'adossement avec une tolérance pour les éléments de construction reconnus comme indispensables (souche de cheminée, …).

- Lors d'une demande d'adossement à un bâtiment en bon état construit sur une parcelle voisine, d'une construction dont la hauteur du mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.
- **En secteur Uad**, dans le cadre d'une opération d'ensemble justifiant une implantation différente.

7.3 Des implantations différentes de celles prévues aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent être acceptées lorsqu'elles concernent une partie ou la totalité d'un îlot et en cas d'implantation commerciale.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour la création de logements neufs ou le changement de destination, une distance minimale de 6 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation s'il existe des vues réciproques directes entre les bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur Uad.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- En **Ua, Uab, Uac et Uad** : 12 mètres à l'égout des toitures pour les équipements à vocation de service public et d'intérêt général,
- En **Ua et Uac** : 9 mètres à l'égout des toitures pour les autres constructions, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé.
- En **Uad** : 3 niveaux pour les autres constructions y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé.
- En **Uab** : 7,5 mètres à l'égout des toitures pour les autres constructions, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé.

10.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, … et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 **Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

-La simplicité et les proportions de leur volume,
-La qualité des matériaux,
-L'harmonie des couleurs,
-Leur implantation par rapport aux constructions environnantes,
-Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 **Toitures :**

11.2.1 Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum) ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant avec une pente de toiture de 45° maximum ; elles sont préconisées pour les bâtiments de gros volume (R+2+comble).

Les toitures de type terrasse sont autorisées dans le cas d'un projet architectural innovant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ainsi que pour quelques éléments de liaison du bâti et dans le cas d'implantation commerciale.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées avec des matériaux différents s'intégrant dans l'environnement.

11.2.2 Dans le cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.2.3 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.3 <u>Clôtures</u> :

11.3.1 <u>En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul,</u> les clôtures sont obligatoires. Elles seront exclusivement minérales et opaques et leur hauteur est limitée à 1 mètre.
Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètre.
L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduites ou peintes est interdite.

11.3.2 <u>En limite séparative, et au delà de la marge de recul</u>, les clôtures doivent être constituées par :
- un mur bahut en parpaings enduits des deux côtés ou en pierre, de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, en béton, en plastique et dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique, de claustra, de brande et dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.
- un mur (parpaings enduits des deux côtés ou pierre) dont la hauteur est limitée à 1,80 m.

11.3.3 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.3.4 **En secteur Uad**, des clôtures différentes, peuvent être autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble et qu'elles s'harmonisent avec les constructions proches.

11.4 <u>Annexes</u> :

11.4.1 Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4.2 Les annexes, d'une superficie supérieure à 20 m², doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction initiale.

11.4.3 Les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront être constituées d'un bardage en bois traité et les toitures pourront être réalisées avec des matériaux différents s'intégrant dans l'environnement.

11.4.4 Les abris de jardin métalliques sont autorisés jusqu'à 8 m².

11.4.5 Les vérandas et les piscines couvertes … sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

11.4.6 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.
Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.1 **Construction et changement de destination à usage d'habitation :**

- **Pour un logement par propriété** : 2 places de stationnement par logement,
- **Autres cas** : 1 place de stationnement par logement + 1 place supplémentaire par fraction de 3 logements en parking commun dans les opérations d'aménagement d'ensemble, permis d'aménager et groupe d'habitations.
- **En secteur Uad** : 1 place de stationnement par logement.

Le changement de destination de garage en logement ne pourra être admis que s'il est recréé le même nombre de places de stationnement à moins de 300 m du terrain concerné (Cf. art. 12.5 suivant).

Pour les logements collectifs, un parking à vélos devra être prévu au rez-de-chaussée.

12.2 **Construction à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3 **Constructions à usage de commerce :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :
- au-dessous de 150 m² : pas de place de stationnement ;
- au-delà de 150 m² : 1 place par fraction de 20 m² à partir de 150 m² de surface de vente.

12.4 **Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5 **Modalités d'application** :

12.5.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

12.5.2 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.5.3 Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de terrain.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.