

26 JUIN 2011

COURRIER 4

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au centre ville, à vocation d'habitat, de commerces et d'activités.

Le règlement de construction en ordre continu et permettant une densité assez forte est destiné à encadrer d'éventuelles restructurations où la vocation d'habitat et de services serait renforcée.

Elle comporte trois secteurs particuliers UAa, UAb et UAc.

UAa : correspond aux angles du carrefour de la rue Charles Beauhaire et de la rocade, dont il convient de renforcer le caractère de centre urbain par des constructions plus denses.

UAb : il s'agit d'un secteur comportant un tissu ancien de faubourg peu homogène, qui fait l'objet d'un projet urbain d'ensemble intercommunal (réaménagement de la tête Nord du pont de l'Europe). Ce projet implique une densification du tissu actuel.

UAc : correspond à l'angle de la rue Abbé de l'Epée et de la rue de Bagneaux, dont il convient de renforcer le caractère de centre urbain.

RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- 4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- 5 - les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit lié aux infrastructures de transport terrestre doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

1.1 - Les installations classées soumises à autorisation, sauf les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville à condition que :

- a) l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- b) des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- c) les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- d) l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

1.2 - Les campings et les caravanings.

1.3 - Les défrichements dans les espaces boisés classés.

1.4 - Les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.5 - Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager d'espaces collectifs ou de gestion des eaux pluviales.

1.6 - Les démolitions sans autorisations.

1.7 - Les activités industrielles.

ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non, ne peuvent être admis qu'à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

2.2 - En secteur UAb, l'extension limitée ou la remise en état des bâtiments existants.

ARTICLE UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.4 - Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.5 - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.6 – Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

ARTICLE UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

Les réseaux eaux usées (E.U.) et eaux pluviales (E.P.) seront réalisés en type séparatifs à l'intérieur de la propriété.

- Evacuation des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

- Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, compte tenu des contraintes du site et des caractéristiques du réseau, des dispositifs spécifiques limitant les rejets quantitativement et qualitativement pourront être imposés.

L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbure, sable...) doit être subordonnée à un prétraitement.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 12 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé.

4.3 - Autres réseaux

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer.

Toutefois, les décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, ou pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

6.2 – Les constructions situées en « 2^{ème} bande » et dont par conséquent la façade ne donne pas sur la voie, ne sont pas tenues d'être édifiées à l'alignement.

ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en bordure d'au moins une des limites séparatives.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative pour tout point d'une façade percée de baies, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

Cette disposition ne concerne pas l'implantation de bâtiments annexes inférieurs à 10 m², tels que des abris de jardins...

7.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions pourront être autorisées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit la hauteur n'excède pas en limite séparative 3,50 mètres,
- soit il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur,

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 - Une implantation différente pourra être admise pour une extension limitée de bâtiments existants non conformes aux règles définies à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes.

ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions des unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres super-structures exclus.

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies aux articles UA 6, UA 7 et UA 8, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres, excepté dans les secteurs UAa et UAb où la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau..., ni aux reconstructions à l'identique, en cas de sinistre.

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 - 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.
Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

11.2 - Clôtures

Les clôtures en bordure d'alignement auront une hauteur n'excédant pas 1,50 m. Elles ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Un intérêt particulier sera porté à l'esthétique du projet et à son insertion dans le site (couleur, matériaux, ...).

L'utilisation de poteaux en béton et plaques en ciment est interdite.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur ou muret d'une hauteur inférieure à 1,00 mètre surmonté ou non de grilles, grillage, lisses verticales ou horizontales, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 2,00 mètres,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'une haie vive.

Dans tous les cas :

- les murs d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre ne seront admis que s'ils constituent un élément de la composition architecturale de l'ensemble ou permettant la jonction entre deux bâtiments, ou s'il s'agit de murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration naturelle du terrain,
- les éléments de maçonnerie (mur, poteaux, plaques de ciment) doivent être enduits, peints ou dissimulés derrière une végétation persistante,
- l'utilisation de fils barbelés est interdite.

ARTICLE UA 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

LES BESOINS A PRENDRE EN COMPTE SONT :

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective égale ou supérieure à 10 logements:

- 2 places de stationnement par logement, dont une en sous-sol,
- 1,5 place par logement dont une en sous-sol, dans le secteur UAc.

En cas de travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation de la modification du PLU n° 6 avec un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé sera de 1,5 place par logement, dont une en sous-sol ou couverte. Les places couvertes ou non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, ...)

- des garages à vélos devront être prévus.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation collective inférieure à 10 logements et à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de stationnement par logement, dont une couverte.
- 1,5 place par logement, dont une couverte, dans le secteur UAc.

Des garages à vélos devront être prévus pour les constructions à usage d'habitation collective.

12.3 - Pour les équipements publics et les équipements collectifs :

- un nombre de places de stationnement suffisant pour le bon fonctionnement de l'établissement, doit être créé par le pétitionnaire.

12.4 – Pour les bureaux et activités :
- 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette.
Des garages à vélos devront être prévus.

12.5 – Pour les commerces de plus de 300 m² de surface hors œuvre nette :
- 1 place pour 30 m² de surface hors œuvre nette.
Des garages à vélos devront être prévus.

12.6 - En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement fixée par délibération du Conseil municipal.

ARTICLE UA 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

13.2 – Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 6 places.

13.3 – Il doit être planté un arbre pour 100 m² d'espace libre en cas de construction à usage d'habitation individuelle.
Pour les constructions à usage d'habitation collectif et les constructions destinées à un autre usage, les plantations seront étudiées dans le cadre du volet paysager.

13.4 – Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Le COS est fixé à 1 dans la zone UA et le secteur UAc, et à 1,5 dans les secteurs UAa et UAb.

14.2 - Pour les équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de COS.