

ZONE UA

Caractéristiques générales de la zone UA

La zone UA est une zone de centralité urbaine dense à renforcer, à conforter, à caractère central d'habitat, d'activités, de commerces, de services, de bureaux et d'équipements, et dans laquelle les constructions ont vocation à être édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et les exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur) sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives) ;
- les constructions artisanales de plus de 250 m² de surface de plancher ou présentant des nuisances ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m² ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 m des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général ;

Article UA 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- la reconstruction dans cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone ;
- La transformation des établissements et entrepôts existants avant la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont l'interdiction figure à l'article UA1 ci-avant, est autorisée sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer la gêne causée au voisinage ;
- Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier :
 - o Que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions ;
 - o Que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 de la zone
- les annexes sont autorisées à raison de deux annexes par habitation (garage, abri de jardin, pool house, cellier, ...), plus une piscine le cas échéant ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement ;
- Les chaufferies, climatisations,... à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante ;
- les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- les installations de production d'énergie éolienne à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- le changement de destination des garages existants à la date d'approbation du PLU pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- 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 un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En cas d'absence du réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées ».

c. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales ».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie) dans une bande de 15 m de profondeur.

D'autres implantations, en recul par rapport à l'alignement sur voies publiques et privées, pourront être néanmoins être admises ou requises avec un recul ne pouvant toutefois pas excéder 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques dans les cas suivants:

- pour assurer la continuité des fronts bâtis existants sur les parcelles voisines ;
- pour créer des séquences de façades ;
- dans le cas d'extension d'immeubles existants ;
- dans le cas de parcelles situées en limite de zones ;
- Dans le cas d'une construction annexe à l'habitation placée à l'arrière d'un bâtiment située à l'alignement ;
- Dans le cas où la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 15 mètres ;

2. Saillies et encorbellements

Des saillies, d'une profondeur maximale de 1.5 mètres, sont autorisés en surplomb des voies publiques, à condition qu'elles se situent à 4.30 mètres minimum du niveau de la dite voie, et sous réserve qu'elles respectent le règlement de voirie en vigueur.

3. Equipements publics et d'infrastructure

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois :

- si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 15 mètres de longueur, le bâtiment peut être édifié que sur une des limites latérales. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi- hauteur avec un minimum de 4 mètres.
- Si cette règle est rendue impossible par l'existence d'une servitude ou la nécessité de protéger un élément naturel, la construction peut être autorisée à s'implanter partiellement en retrait des limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi- hauteur avec un minimum de 3 mètres et sous réserve que la façade retour soit traitée comme un prolongement de la façade sur rue.
- Les constructions annexes peuvent être autorisées en limite de fond de parcelle sous réserve de ne pas excéder 4 mètres de hauteur en tout point.

Au-delà de la bande précitée de 8 mètres, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative peut être édifiée sur une ou plusieurs limites séparatives.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Les constructions nouvelles et leur extension pourront s'implanter soit sur un ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

- En cas de retrait de la façade ou partie de la façade comportant des baies, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche ne peut être inférieure à 4 mètres.
- En cas de retrait de la façade ou partie de façade aveugle, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche ne peut être inférieure à 2.5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, téléphone,...) et à leurs locaux techniques.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

- la hauteur d'une construction, dans le cas de mitoyenneté ou d'alignement, ne doit pas excéder la hauteur des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.

2. Dispositions particulières

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit ;
- Dans le cas de l'aménagement, la réhabilitation d'un bâtiment existant dépassant la hauteur mentionnée au point 1 du présent article, la hauteur initiale du bâti devra être conservée.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UA 11 – Aspect extérieur

Se reporter au Titre I – Dispositions générales « **Article XI- aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC), et à urbaniser (AUah)** »

Article UA 12 – Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3.30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement dont une non close
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services	1 place de stationnement par 80m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Activités	
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Lorsqu'il y a création de logement par subdivision d'un bâtiment existant, il doit y avoir création d'une place de stationnement par logement nouvellement créé.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés

1. Plantations existantes

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

2. Obligation de planter et végétaliser

- Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface.
- La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural tel qu'imposé à l'article UA 11, seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou propageant le feu bactérien sont à éviter.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

3. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé