

Titre 2

Dispositions applicables aux

zones urbaines

Le titre 2 présente le règlement applicable aux
zones **Ua, Ub, Uc**, zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
zone **Ui**, zone urbaine à vocation d'activités artisanales ou industrielles,
zone **UL**, zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs.
zone **Up**, zone à vocation portuaire

Chapitre 1

Règlement applicable à la zone Ua

La zone **Ua** comporte deux secteurs **Uaa** et **Uab**;
sauf dispositions contraires les règles de la zone Ua sont applicables au secteur Uaa et Uab

Secteur Uab : voir page 147 à 156

"Dispositions applicables au secteur Uab"

[En cas de contradiction entre les dispositions du présent chapitre et les dispositions de l'annexe 3, ces dernières prévalent.]

Article Ua.1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article Ua.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement léger de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article Ua.2 **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve du respect des conditions particulières décrites aux derniers paragraphes du présent article.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour une bonne insertion dans le milieu environnant..
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004. (*voir annexe 5c : annexe R.123-13*)

Dans les secteurs inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain., les dispositions définies par celle-ci.

Article Ua.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

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 application de l'Article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

Article Ua.4 Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain. Dans ce cas, le (ou les) point(s) de raccordement devront recevoir l'accord de l'autorité compétente.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

Article Ua.5 Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est définie

**Article Ua.6 Implantation des constructions par rapport aux voies
et emprises publiques**

1. Dispositions générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur dans le cas où un plan d'alignement existe.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première rangée de constructions.

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps,...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

2. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- lorsque l'emprise publique présente des caractéristiques particulières (parc public, place ou placette, ...)
- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,..) ou pour un ordonnancement architectural,
 - § pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
 - § pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
 - § dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
 - § pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
 - § à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
 - § pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

3. Dispositions particulières au Domaine Public Maritime

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas au Domaine Public Maritime, pour lequel il n'est pas défini de règles de recul.

Article Ua.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Au delà de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions seront implantées de façon à satisfaire les règles de l'article Ua.10-2

2. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- § pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- § pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- § dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- § pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- § pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères

Article Ua.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie

Article Ua.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article Ua.10 Hauteur maximale des constructions

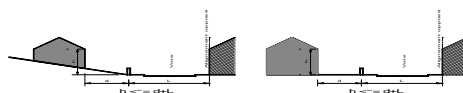
1. Hauteur par rapport à la largeur des voies

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ;
(la limite effective de la voie est substituée à l'alignement pour les voies privées)

construction à l'alignement Ua.6-1

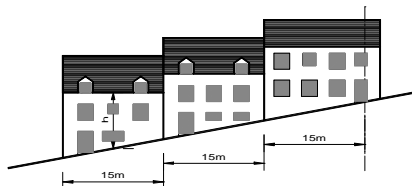


constructions avec un recul Ua.6-2



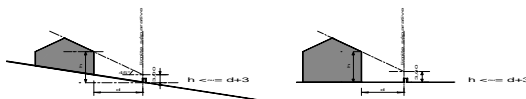
Toutefois, lorsque immédiatement au delà de l'alignement opposé se situe une zone non aedificandi de droit ou de fait, les règles différentes pourront être autorisées ou imposées

Les voies en pente seront divisées en sections de 15 mètres de longueur pour l'application de cette disposition, la cote au milieu de la section étant alors prise en considération.
A l'angle de deux voies de largeurs inégales sur 15 mètres de longueur à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise sur la voie la plus large.



2. Hauteur par rapport aux limites parcellaires

Au delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3 m de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°. De plus, lorsque la configuration du terrain ou l'environnement le justifie, l'implantation du pignon pourra être réalisée en limite séparative.
Un recul particulier pourra être autorisé ou imposé dans les cas prévus à l'article Ua.7 -2



3. Hauteur maximale absolue

3.1 Rappel : les constructions devront respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.

3.2 Dans la zone Ua (hormis le secteur Uaa), la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **11 m 00 à l'aplomb des façades**, ni **17 m 00 au faîtage**.

(Pour les constructions à toit plat, à faible pente ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades.)

3.3 Dans le secteur Uaa, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **9 m 00 à l'aplomb des façades**, ni **15 m 00 au faîtage**.

(Pour les constructions à toit plat, à faible pente ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades.)

3.4. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

3.5. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

§ pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .

§ pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .

§ pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

3.6 A l'intérieur du secteur de prescriptions *non altius tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.

3.7. Les règles des paragraphes 3.2 et 3.3 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....

3.8. Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

Article Ua.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements**
des abords Protection des éléments de paysage

1. Généralités

R.111-21 "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."

2. Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain

A l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U., les constructions devront être conformes aux prescriptions de celle-ci.

3. Constructions principales à vocation d'habitation, de bureaux, d'équipements etc...

Les projets seront conçus à l'échelle des constructions voisines existantes et en cohérence avec celles-ci, notamment dans le cas où celles-ci présentent un caractère d'ordonnancement architectural. Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Pour les projets de **constructions s'inspirant du modèle régional** :

- les volumes seront simples,
- les pignons auront une dimension voisine de 8 mètres,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45 °; les croupes ne seront tolérées que sur les petits volumes,
- les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou à défaut en matériau d'aspect et de couleur équivalents,
- les lucarnes s'inspireront pour leur volume et leur taille des lucarnes présentes dans l'environnement bâti,
- les percements seront de préférence plus hauts que larges,
- l'adaptation au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- le bardage des pignons en ardoise est prohibé.

Les projets de **constructions d'expression contemporaine** seront conçus en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les couleurs des constructions (façades et menuiseries) s'inspireront de la palette locale.

4. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- § l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires lorsque leur surface est supérieure à 20 m² ;(si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- § une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.

Les abris de jardins et installations techniques seront autorisés à condition qu'ils soient accompagnés d'un écran végétal favorisant leur intégration.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

5 Dispositifs techniques liés au développement durable

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

6. Clôtures.

6.1 Clôtures sur voies et marge de recul

A l'occasion de la réalisation ou de la modification d'une clôture, il sera apporté la plus grande attention à la configuration de cet ouvrage participant au paysage de la rue.

Les clôtures seront constituées:

- soit par un mur plein en moellons ou en maçonnerie enduite;
- soit par un mur d'une hauteur minimale de 0 m 80, surmonté d'un ouvrage à claire voie constitué d'une grille métallique ou d'un barreaudage.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1 m 80

Les portes et portails seront réalisés en harmonie avec l'ouvrage de clôture

Les clôtures anciennes serviront de modèles aux clôtures neuves à créer.

6.2 Clôtures sur limites séparatives

La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 m 00, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci du respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

7. Protection des éléments de paysage

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article Ua.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

1. Généralités

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :
2 places par logement (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :
1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N. avec un minimum d' une place par logement
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces et activités tertiaires recevant du public de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes
moins de 60 m² : aucune place n'est exigée,
de 60 à 120 m²: **1 place**
pour les surfaces supplémentaires comprises en 120 et 500 m² : **1 place par 30 m²**
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m² : **1 place par 15 m²**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m² de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics
1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:
1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.N.
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...
1 place pour 2 lits.
- pour les hôtels et restaurants :
1 place par chambre
et **1 place pour 10 m²** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m²
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

3. Disposition particulière

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

4. Dispositions diverses

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, sans résorption, le cas échéant, du déficit existant.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

5. Stationnements destinés aux "deux roues"

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire ou de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble. Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé

Article Ua.13 **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de construire ou d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations, telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Article Ua.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

1. Zone Ua

Le coefficient d'occupation maximal est de 1.

2. Secteur Uaa

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

3. Secteur Uab

Voir page 155 du présent règlement

Rappel : la réglementation sur le Plafond Légal de Densité reste en vigueur