

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA



PRÉSENTATION DE LA ZONE UA



La zone UA recouvre le cœur de ville de Caudebec-lès-Elbeuf organisé autour du centre historique. Cette zone à dominante habitat se caractérise par une mixité urbaine avec des activités non nuisibles à l'environnement urbain, des commerces et services, des équipements publics, des bureaux ... Elle constitue la principale polarité du territoire.

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de la ville.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

La zone UA présente également une représentation graphique afin de préserver le commerce linéaire de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de Caudebec-lès-Elbeuf et notamment pour la zone UA :

- les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses,
- le risque d'inondation par remontée de nappe d'aléa faible ou par des nappes sub-affleurantes.
- les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

En outre, la zone UA est concernée par le classement des voies bruyantes. Elles sont classées en catégorie 4 au titre de l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent être isolés en fonction de leur exposition sonore.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL



ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.1.1.** Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- 1.1.2.** La démolition des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.
- 1.1.3.** Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme « axe commercial et artisanal à protéger » en application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

- 1.2.1.** Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- 1.2.2.** Les constructions destinées à une activité agricole ou forestière.
- 1.2.3.** Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce existant à la date d'approbation du PLU et directement liées à son exploitation.
- 1.2.4.** Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 2.1.1.
- 1.2.5.** L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
- 1.2.6.** Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.
- 1.2.7.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2.8.** Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés à l'article 2.1.4.
- 1.2.9.** Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.
- 1.2.10.** Les garages individuels sur terrain nu.
- 1.2.11.** Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 2.1.3.
- 1.2.12.** Le changement de destination des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du PLU le long des « axes commerciaux » inscrits au plan de zonage.

ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 2.1.1.** La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.2.** Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- 2.1.3.** Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.1.4.** Les groupes de garages collectifs :
- pour les opérations groupées à vocation d'habitat (lotissement par exemple) ;
 - ou s'ils sont en lien avec une activité commerciale, hôtelière dont le siège est déjà existant à la date d'approbation du PLU.
- 2.1.5.** L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU LINÉAIRE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

- 2.2.1.** En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre affectation est interdite;
 - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 2.1.2.** Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.



SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL



ARTICLE UA.3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. ACCÈS

- 3.1.1.** Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en l'application de l'article 682 du Code Civil (cf. **figure n°1**).
- 3.1.2.** Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 3.1.3.** Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 3.1.4.** Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.5.** Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

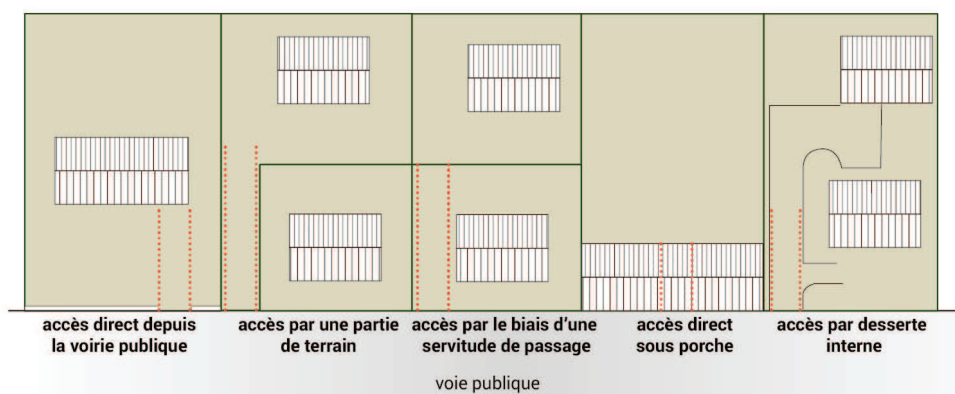


Figure n°1

3.2. VOIRIE

- 3.2.1.** Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération ou aux usages qu'elle doivent desservir quant à leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Les caractéristiques des voiries doivent être adaptées aux usages permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2.** Les voiries devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

- 3.2.3.** Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...). Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement aux réseaux collectifs fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par les divers réseaux pour satisfaire aux besoins de ses futurs usagers et répondre aux exigences en matière de santé, d'hygiène et de sécurité publiques.
- Le permis de construire ou le permis d'aménager peuvent être refusés en cas de réseaux publics insuffisants et en l'absence d'un programme d'équipements publics ou privés suffisamment précis.

4.1. EAU POTABLE

- 4.1.1.** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 4.1.2.** Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations de la Métropole pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 4.1.3.** Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 4.1.4.** Le temps de séjour moyen de l'eau dans le branchement avant le compteur ou dans l'extension de réseau ne peut pas dépasser 24 heures.

4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées et eaux pluviales.
- 4.2.1.** Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2.** Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 4.2.3.** L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement de la Métropole.
- 4.2.4.** En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 4.2.5.** Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation.

- 4.2.6.** Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement de service de la Métropole ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

4.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- 4.3.1.** Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- 4.3.2.** Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.3.3.** Toute construction ou installation nouvelle devra comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 4.3.4.** Le pétitionnaire d'une opération individuelle ou groupée doit faire réaliser par une société spécialisée, une étude de dimensionnement de ces dispositifs dans laquelle la perméabilité des sols sera prise en compte de manière à ce qu'ils puissent se vidanger en moins de 48 heures.
- 4.3.5.** Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 4.3.6.** Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 4.3.7.** En l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs doivent être dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux.
- 4.3.8.** Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 2 l/s/ha aménagé.
- 4.3.9.** Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour la défense incendie et l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

4.4. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 4.4.1.** Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et le schéma départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 4.4.2.** Le réseau d'eau potable pourra mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

4.5. ORDURES MÉNAGÈRES

- 4.5.1.** Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des locaux spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Ses locaux doivent conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 4.5.2.** Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

4.5.3. Les abris doivent être fermés et couverts.

4.6. AUTRES RÉSEAUX

4.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1. **Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.**

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage, prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voirie.

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1. Les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées (cf. figure n°2) :**

- **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;**
- **ou en retrait.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit **au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$)**. Dans tous les cas, **cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.**

6.1.2. Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, **il est demandé que l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture** dans les conditions définies à l'article UA.11.

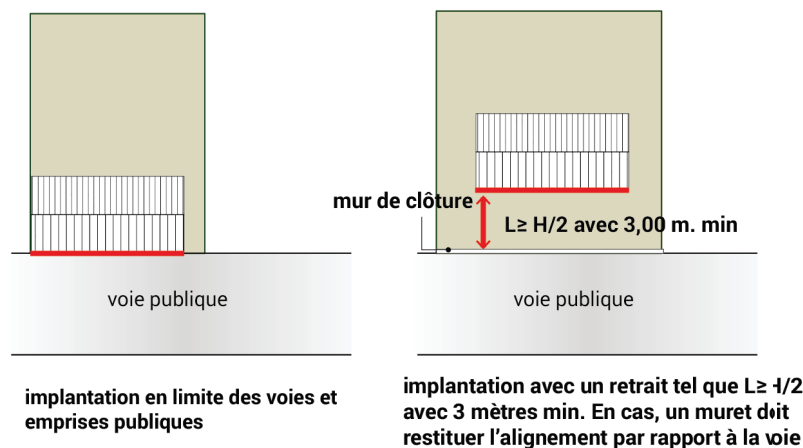


Figure n°2

- 6.1.3. Toutefois, il peut être imposé, pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie de la voie, que le bâtiment principal à édifier soit implanté d'une limite séparative à l'autre ou encore implanté avec un retrait égal au retrait des constructions existantes.

6.2. CAS DES TERRAINS BORDÉS PAR PLUSIEURS VOIES

- 6.2.1. Lorsque le terrain est bordé par deux voies ou plus, le bâtiment principal doit être implanté à l'alignement de l'une des voies. Le choix de la voie peut être imposé pour des motifs liés à la sécurité des circulations. Pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie peut également être imposé.

6.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- 6.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

6.4. CAS DES BÂTIMENTS EXISTANTS

- 6.4.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UA.7 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Définition :

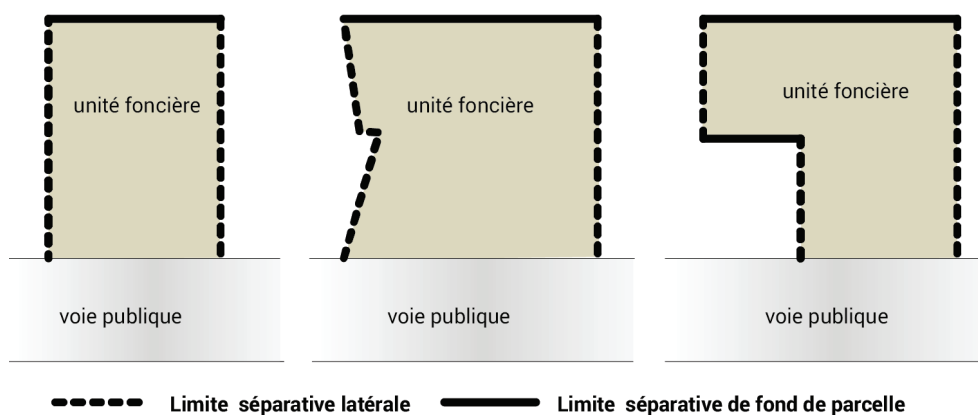


Figure n°3

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

- 7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées (cf. figure n°4) :
- dans le cas d'une parcelle, assiette de la construction, dont la largeur est inférieure à 10,00 mètres :
 - d'une limite séparative latérale à l'autre.
 - dans le cas d'une parcelle, assiette de la construction, dont la largeur est supérieure à 10,00 mètres :
 - sur au moins une des limites séparatives latérales,
 - ou en retrait des limites séparatives latérales. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit **au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$)**. Dans tous les cas, **cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres** (cf. figure n°5).

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

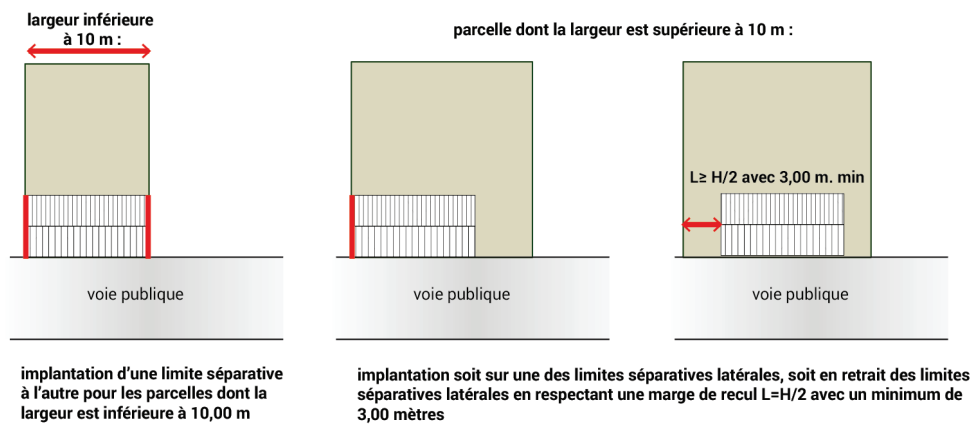


Figure n°4

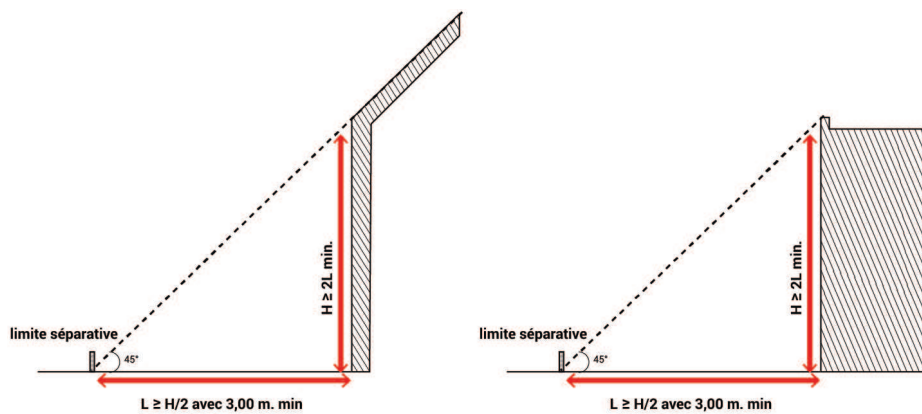


Figure n°5

- 7.1.2. Les annexes au corps de bâtiment principal doivent être implantés sur une des limites séparatives.
- 7.1.3. Nonobstant les règles de l'article 7.1.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

7.2. CAS DES COURS COMMUNES

- 7.2.1. Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique publié et enregistré à la Conservation des hypothèques, à créer une servitude de cour commune, les constructions et installations doivent être implantées à des distances moindres en respectant néanmoins un retrait minimum de 2,00 mètres.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 7.3.1. En cas de bâtiment voisin implanté en limite séparative et dont le pignon est aveugle, il peut être imposé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme que les nouveaux bâtiments s'adosent sur tout ou partie du pignon.

7.4. CAS DES BÂTIMENTS EXISTANTS

- 7.4.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

7.5. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

7.5.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Non réglementé.

ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL

Définition

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 a défini la notion d'emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.

La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

9.1. Non réglementé.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur maximale d'une construction se mesure (cf. figure n°7) :

- à partir du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à la rive d'égout de toiture pour les toitures à pentes ;
- jusqu'à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en nombre de niveaux ainsi qu'en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir la rive d'égout de toiture ou l'acrotère.

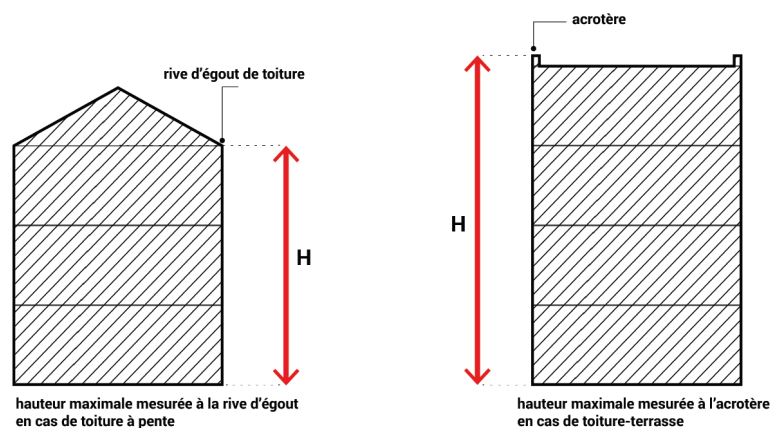


Figure n°7

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

10.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

- 10.1.1. La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder :
- **un niveau R+4, dans la limite d'un gabarit enveloppe de 16,00 mètres maximum à la rive d'égout ou l'acrotère.**

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 10.2.1. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :
- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 11.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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».
- 11.1.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectué avec soin.
- 11.1.3. Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet doit respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en continuité.
- 11.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 11.1.5. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

11.2. VOLUMES

- 11.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 11.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 11.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

11.3. TOITURES

- 11.3.1. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise, de zinc, de tuiles naturelles de tonalité rouge-brun ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition que celles-ci fassent l'objet d'un traitement harmonieux.



- 11.3.2.** L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, doit être assuré par des ouvertures en lucarnes.
- 11.3.3.** L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en ciment est interdit.
- 11.3.4.** Les débords de toiture sont autorisés sur les façades principales dans les proportions relevées dans le bâti environnant et dans une limite de 35 cm maximum.
- 11.3.5.** Une surélévation ponctuelle peut être autorisée dans le cadre d'une exploitation d'énergies renouvelables.
- 11.3.6.** La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces éléments doivent impérativement être encastrés.

11.4. OUVERTURES

- 11.4.1.** À l'exception des bâtiments à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui peuvent avoir une forme carrée.
- 11.4.2.** Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 11.4.3.** La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. en cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

11.5. MURS ET FAÇADE

- 11.5.1.** L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
- 11.5.2.** Les matériaux apparents en façade sur rue doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver un aspect satisfaisant de façon permanente.
- 11.5.3.** La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits doivent être peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 11.5.4.** Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- 11.5.5.** L'utilisation de matériaux type plastique en bardage ainsi que le plaquage de matériaux type carrelage est interdit.
- 11.5.6.** Le colombage, les façades en briques, les façades en pierres et moellons existants doivent demeurer apparent sauf s'il sont dégradés ou de facture médiocre, auquel cas ils peuvent être recouvert d'enduit.

11.6. CLÔTURES

- 11.6.1.** En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 11.6.2.** Les clôtures à l'alignement doivent être traitées en harmonie avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro) est interdit. Les enduits doivent être peints ou de type teintés dans la masse. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels, en fonction de l'environnement architectural existant.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

- 11.6.3.** Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 11.6.4.** Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 mètres, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone.
- 11.6.5.** Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci.
- 11.6.6.** Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, haies végétales artificielles.
- 11.6.7.** Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 11.6.8.** Les murs de clôture anciens en pierre et/ou en briques doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

11.7. DEVANTURES COMMERCIALES

- 11.7.1.** Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée.

11.8. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 11.8.1.** D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 11.8.2.** Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 11.8.3.** Les locaux et installations techniques doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. À titre d'exemple :
 - les climatiseurs doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement. Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue ;
 - les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- 11.8.4.** Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 11.8.5.** Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.



11.9. NONOBTANT LES ARTICLES UA.11.2 À UA.11.8 ET DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION ET DE L'EXTENSION DU BÂTI REMARQUABLE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- 11.9.1.** La volumétrie et les proportions du bâti ancien doivent être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements). Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport «plein/vide», modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types de menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 12.1.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 12.1.2.** Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 12.1.3.** En cas d'impossibilité 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 200 mètres du premier les surfaces de stationnement (sur terrain non bâti ou dans un garage existant seul) qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places de stationnement.
- 12.1.4. Les normes fixées au paragraphe 12.2.** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
 - Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
 - Quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m² ; le ratio de 25 m² incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
 - Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
 - Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 12.2 doivent être calculées en fonctions des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

- 12.2.1.** Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux.
- 12.2.2.** Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

| | |
|--|--|
| HABITAT | Il est exigé 1 place par tranche de 65 m² de Surface Plancher . 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements |
| HÉBERGEMENT HÔTELIER | Il est exigé 1 place de stationnement par chambre |
| BUREAUX | La surface de stationnement doit être égale à 40% de la Surface Plancher |
| INDUSTRIE, ARTISANAT ET ENTREPÔTS | La surface de stationnement doit être égale à 15% de la Surface Plancher |
| COMMERCES | <u>Pour les locaux inférieurs ou égal à 200 m² de SP : non réglementé</u> <u>Pour les locaux supérieurs à 200 m² de SP : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire de SP au-delà des 200 m²</u> |
| INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF | La délivrance d'un permis de construire un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. |

12.3. RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- 12.3.1.** Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que habitation, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles.
- 12.3.2.** Les opérations d'amélioration, d'extension ou de surélévation de constructions existantes à usage d'habitation ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- 12.3.3.** Pour les changements de destination vers des commerces de proximité et de détails ou des travaux d'extension et/ou de rénovation, aucune place nouvelle n'est exigée.

12.4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉES

- 12.4.1.** Pour les constructions nouvelles ci-après, un local ou un espace réservé à cet usage, d'accès facile, doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés. La superficie minimale est de 1,60 m² pour une place de stationnement dédiée aux deux roues non motorisées :
- Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la création d'1 emplacement minimum pour les logements comprenant 1 ou 2 pièces principales et 2 places minimum pour les logements comprenant plus de 2 pièces principales.
 - Pour les autres destinations, il est demandé à ce qu'un local soit aménagé et dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Définition

Les espaces libres correspondant aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

13.1. DISPOSITIONS APPLICABLES

- 13.1.1.** Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 13.1.2.** **Les surfaces d'espaces libres sont fixées à 20% de la superficie totale (surface S) de la parcelle. Il est demandé que 50% de cette superficie S doit être réalisés en pleine-terre.**



- 13.1.3.** Les aménagements seront conçus de façon :
- à mettre en œuvre une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants ;
 - à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- 13.1.4.** Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées d'arbres et d'arbustes. Ces plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire ou regroupées pour former une entité végétale.
- 13.1.5.** Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

13.2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.2.1.** Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 13.2.2.** Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur.

13.3. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 13.3.1.** **Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.** A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. De facto, la constructibilité de ces espaces est interdite. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.
- 13.3.2.** Les dispositions de l'alinéa 13.4.1. ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.



SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS



ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1.** **Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.**



SECTION 4 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS



ARTICLE UA.15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1.** Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- 15.2.** L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.
- 15.3.** Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 15.4.** Les constructions et installations nouvelles doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA.16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 16.1.** Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.