

## 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.

Elle intègre l'opération de renouvellement urbain du secteur LURMIN qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ;
- 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 éoliennes ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- 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**

---

### **Risques et protections**

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

### **Constructions nouvelles ou existantes**

- les opérations d'habitat réalisées dans le périmètre des servitudes de mixité sociale au titre du L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, sont autorisées sous réserve de comprendre 30 % de logements locatifs sociaux pour des opérations de plus de 15 logements.
- la reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les 4 ans suivant le sinistre 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, 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 :
  - Que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions ;
  - 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 ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.
- les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public.

### **Périmètres autour de la canalisation de gaz**

#### **MODIFICATION SIMPLIFIEE**

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
  - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie
  - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
  - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
  - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie
  - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA 3 – ACCES 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 3 m de large

MODIFICATION SIMPLIFIEE



### 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 ;

Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles 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 RESEAUX

---

### 1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m<sup>3</sup>/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

### 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.

#### b. Eaux résiduaires 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 évacués 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 résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

### c. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les parkings de plus de 5 places ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>, devront être équipés de dispositifs de récupération des eaux avec traitement par déshuileur avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

### **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.

### **4. Collecte des déchets**

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

### **5. Défense incendie**

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

## ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

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

---

### 1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter 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)

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 ;
- dans le cas d'extension d'immeubles existants ;
- dans le cas de parcelles situées en limite de zones.

Dans le secteur de renouvellement urbain de Lurmin, les constructions neuves projetées seront en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées (existantes, à modifier ou à créer).

### 2. Saillies et encorbellements

Des saillies, d'une profondeur maximale de 3 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.

## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 1. Règle générale

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

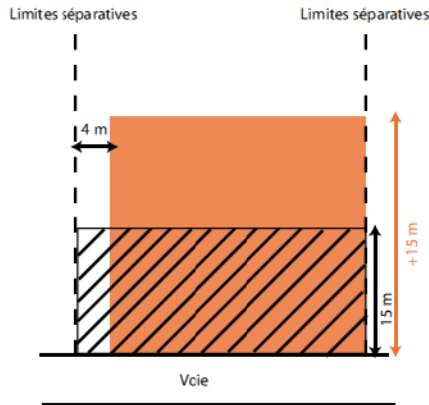
- si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut être édifié que sur une des limites latérales. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.
- En cas de façade comportant des baies principales ou des fenêtres de toit, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative la plus proche devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux point sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- En cas de façade comportant des baies secondaires, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite

MODIFICATION SIMPLIFIEE

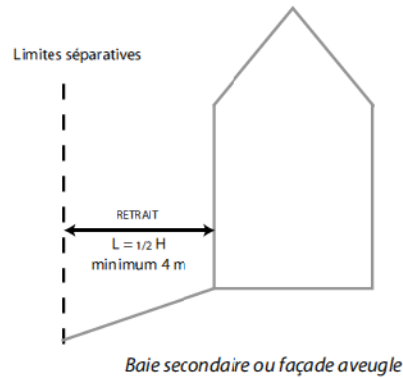
séparative la plus proche devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Au-delà de la bande précitée de 15 mètres, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

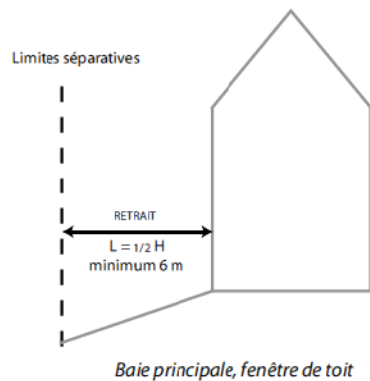
ZONE UA- Cas 1 et 5



ZONE UA- Cas 2 et 4



ZONE UA- Cas 3



Les annexes des constructions peuvent être établies, soit en limite de propriété, soit librement sur le terrain à condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une 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.

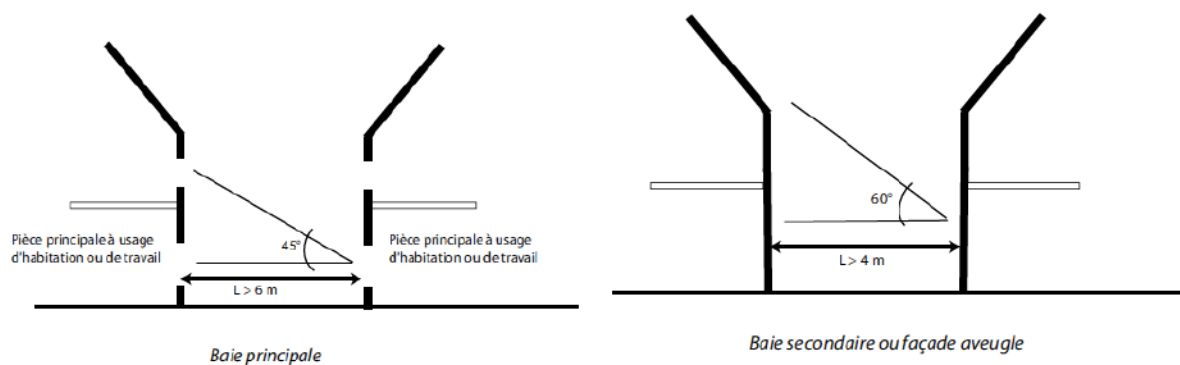
MODIFICATION SIMPLIFIEE



## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 1. Les constructions seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de  $45^\circ$  au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 6 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de  $60^\circ$ , avec une distance minimum de 4 m.



### 2. 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.

### 3. 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 ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

### **1. Règle générale**

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

Dans les autres cas, les constructions ne devront pas excéder plus de 10 m à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol naturel.

### **2. Dispositions particulières**

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas de surélévation de constructions existantes incluant la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, les constructions peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% de la hauteur existante avant travaux, dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- dans le cas de parcelles jouxtant une limite entre zones notamment en regard de la zone UB à vocation pavillonnaire, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m de hauteur à l'égout du toit;
- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

### **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 soumises à des règles de hauteur.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

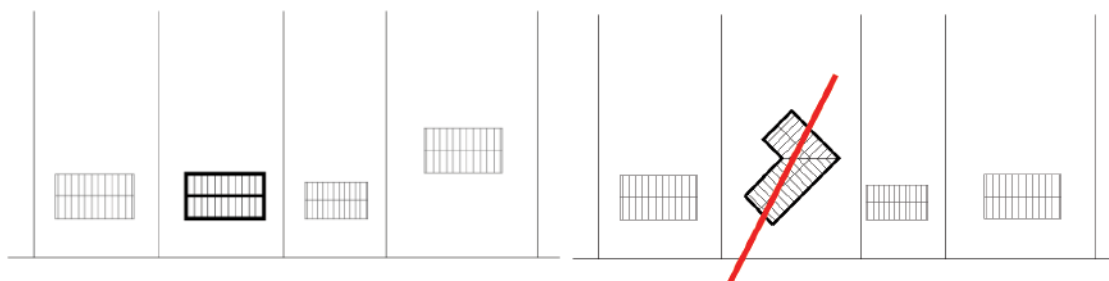
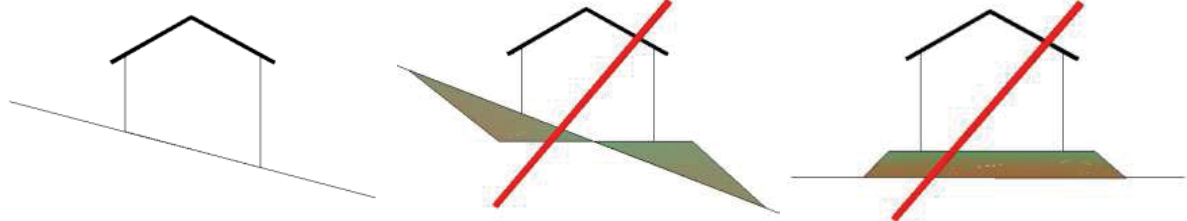
---

### **1. Principe général**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de 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

**MODIFICATION SIMPLIFIEE**



Pour les restaurations et les extensions des constructions existantes, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

### **Façades**

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,).

### **Ouverture et menuiseries**

- En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.
- Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.
- Les occultations des baies de type volets roulants et persiennes en tableau sont autorisées.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour ½ sur les façades donnant sur les fronts de rue.
- Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.

## **2. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves**

### **Volumétrie et toitures**

- Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes
- Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes
- Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans. Leur pente sera comprise entre 25% et 40%.
- Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

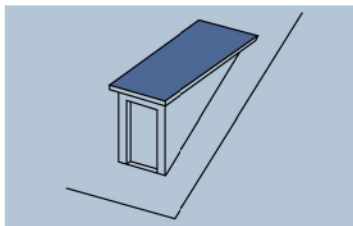
**COMMUNE DE LORIOU DU COMTAT  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

- Pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale. Pour les toitures végétalisées

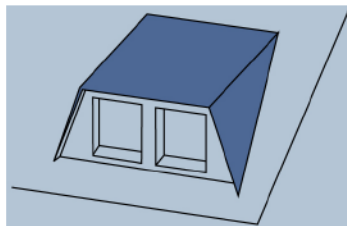
La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou de type « bac acier ».

Les éléments de surface posés en toiture (dispositifs solaires) doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

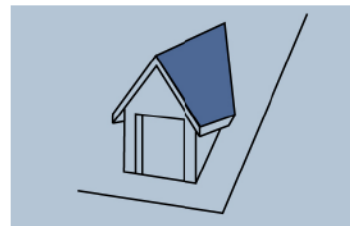
Les fenêtres de type chien assis ou lucarne rampante, lucarne jacobine ou chevalet, lucarne meunière, lucarne capucine, lucarne bombée ou cintrée, lucarne en forme de trapèze, lucarne en chapeau de gendarme, lucarne de type l'outeau, lanterneau de toit sont interdites.



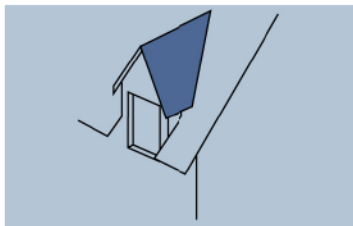
Lucarne rampante



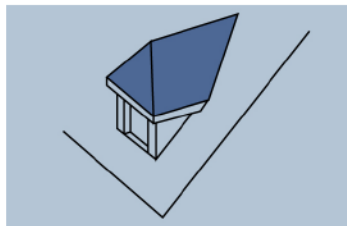
lucarne en forme de trapèze



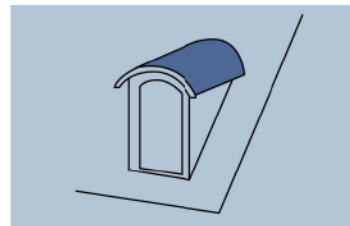
Lucarne jacobine ou chevalet



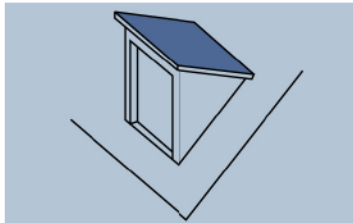
Lucarne Meunière ou pendante



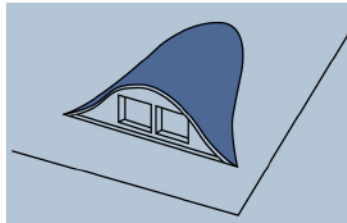
Lucarne capucine



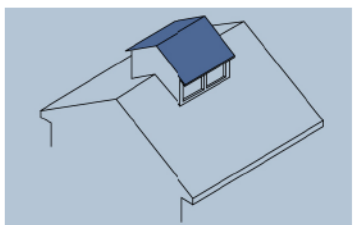
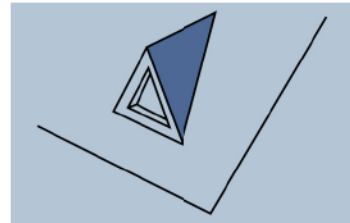
Lucarne bombée ou cintrée



Chien assis



Lucarne en chapeau de gendarme l'outeau (façade rectangulaire ou triangulaire)



Lanterneau de toit

**MODIFICATION SIMPLIFIEE**

### **Façade**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération. Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois,).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Autres éléments de façade

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être d'aspect simple et sobre

### **Façades commerciales**

- La pose de vitrine devra se faire en retrait de la façade
- Le système de fermeture sera de type droit et amovible

### **Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)

L'utilisation des ouvrants à la française est recommandée

Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être équipées de volets battants. Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement soit par volume du bâtiment, soit par façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour 1/2 sur les façades donnant sur les fronts de rue.

### **Les clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage, claire-voie,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
  - soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
  - soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
  - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.



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 2,50 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

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.

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

### **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
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , avec au minimum 1 place par unité.
	activités	
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m <sup>2</sup> 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.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m<sup>2</sup> pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie	Ratio applicable
-----------	------------------



Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 100 m <sup>2</sup>

#### 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.

#### 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 oeuvre 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 BOISES

#### 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

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

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 quatre emplacements de stationnement (cf. article UA.12).

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.

