

La Zone UA - Préambule

La zone UA couvre les secteurs de la commune à l'intérieur desquels se trouve l'ensemble des fonctions urbaines habituelles de la ville: habitats, activités, services, commerces.

Elle se caractérise par :

- une densité souvent élevée ou du moins, c'est dans ces secteurs que les densités existantes ou permises sont les plus élevées sur la commune ;
- une organisation urbaine référencée à un espace public ou collectif ouvert, lisible : rues, places, mails piétonniers, chemins, boulevards, sols artificiels (dalle), etc...

Elle recouvre des situations différentes tant du point de vue de l'habitat, des dispositifs urbains et de la nature des activités permises :

- Habitat collectif, habitat individuel, habitat intermédiaire ;
- Caractères et importance des activités et des services ;
- Diversité de l'espace public: dalle, boulevards et grandes artères, places, dalle (sol artificiel ou en superstructure) ;
- Typologies des îlots ou des assemblages: tissus contemporains issus aussi bien de la première étape ou période de construction de la ville (« ville nouvelle ») que des dernières années (rocade de Camargue).

La zone UA se décompose en deux secteurs correspondants à des configurations distinctes:

- Zone UAa : secteur hôtelier et résidence étudiante le long de la rocade de Camargue ;
- Zone UAb: Le centre-ville, issu de la ZAC dite du « centre-ville » et les secteurs denses implantés le long des principaux boulevards de la commune.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à l'exception du sous secteur UAa ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article UA2 ;
- Les décharges et dépôts de matériaux, de matériels ou de véhicules ;
- L'aménagement de tout terrain de camping ou caravanage, et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements ou affouillements du sol non liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- Les constructions légères de type « construction provisoire de chantier » en dehors des périodes de chantier ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UA.2.

La protection de la lisière du bois de Maurepas hors sites urbains constitués (SUC) interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif, conformément aux limites définies au règlement graphique (plan de zonage n° 5.0 Plan des limites de protection des massifs forestiers).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En secteur UAb, sur la place des Echoppes, les changements de destination des commerces, bureaux, services, restaurants existants, dans le volume des bâtiments existants, pour du logement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat non soumises à autorisation ou à déclaration ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la maintenance ou le gardiennage des établissements ou installations admis dans la zone ;
- Les installations classées nouvelles pour la protection de l'environnement régies par l'article L. 512-11 du code de l'environnement et l'extension des installations classées

existantes, si elles sont liées aux constructions autorisées dans la zone, ou si elles sont liées à l'utilisation des énergies renouvelables, et sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;

- Les parcs et aires de stationnement liés à l'activité en place ;
- Les changements de destination dans le volume des bâtiments existants, exclusivement réservés pour des commerces, des bureaux, ou des services ;
- Les garages s'ils sont destinés à n'abriter que des véhicules légers ;
- Les locaux de chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures, à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone ;
- En UAa, les constructions à usage d'hôtel, de résidence hôtelière et de résidence étudiante sous réserve des dispositions des articles UA 3 à 14 ;
- En UAb, les extensions d'équipements collectifs, publics ou privés, existants sous réserve des dispositions des articles UA 3 à 14 ;
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur superficie n'excède pas 1 100 m² de surface de plancher, toutes catégories de locaux réunis, réalisés sur l'unité foncière ;
- La réfection et l'agrandissement des constructions et installations à usage d'activités à la condition que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage et la proximité de l'habitat (nuisances sonores et olfactives, circulations, sécurité incendie, livraison...) ;
- Tous les dispositifs techniques liés à l'utilisation des énergies renouvelables, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude dressée par acte authentique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations – telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

VOIRIE

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et satisfaire aux usages des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres ; toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Les conditions techniques d'accès sont les suivantes :

- ♦ 4 m de large pour les impasses < à 50 m de long
- ♦ 5 m de large pour les impasses > ou égales à 50 m de long

Les voies privées et servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES
--

Dispositions générales

Les constructions édifiées doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques ou à une distance de l'alignement égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

En secteur UAa, cet alignement sera situé à 2 mètres du fil d'eau des voies.

Conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictée à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

En UAa et UAb :

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 4 mètres pour les façades comportant des baies constituant l'éclaircissement principal des pièces principales (baies dites principales), et 2,50 mètres pour les façades ne comportant pas de baies principales.

Dispositions particulières

Eléments d'architecture et de construction

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :

- ♦ les marquises de petites dimensions ;
- ♦ les corniches ;
- ♦ les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

Cours communes

En cas d'établissement de servitude de cour commune établie par voie contractuelle ou par voie judiciaire – et instituée par acte authentique - les constructions au-dessus du terrain naturel pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de retrait énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une marge de recul de 3 mètres minimum, sous réserve des dispositions suivantes :

- Façades comportant des baies principales

Si la façade d'une construction comporte des baies principales, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6 mètres.

- Façades ou partie de façade comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclaircissement de pièces principales

Si aucune des façades ne comporte de baies principales la distance entre bâtiments sera au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments en vis-à-vis la plus haute, mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants:

- ♦ Les marquises de petites dimensions ;
- ♦ Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- ♦ Les corniches ;
- ♦ Les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
--

En UAa et UAb, non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage, et l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur maximale:

- En UAa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 19 mètres pour les constructions à usage de résidence étudiante, 16 mètres pour les constructions à usage d'habitation et résidences pour personnes âgées et médicales et 12 mètres pour les constructions à usage d'hôtel ;
- En UAa, sur une profondeur de 50 mètres parallèle à la RN10, mesurée à partir de la limite extérieure de la contre-allée de la RN 10 (fil d'eau côté Nord), la hauteur maximale de constructions ne peut excéder 19 mètres quelque soit la destination des constructions ;
- En UAb pour les maisons individuelles, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres et pour les autres constructions, la hauteur existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE
--

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment des rythmes horizontaux et des proportions des percements le cas échéant.

Constructions existantes :

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
--

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES
--

Un minimum de la surface non construite ou non constructible doit être maintenu végétalisable de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

En secteur UAa et UAb, 30 %.

Plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2 mètres pour les arbres à grand développement et 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule).

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.