

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

*Ce sont les secteurs de développement historique de la ville (voie de circulation / bourg / hameaux) recouvrant un bâti ancien particulièrement dense où coexistent des activités de commerce, de service avec de l'habitat. Cette zone est partagée en 2 secteurs afin de distinguer et de préserver les spécificités du tissu urbain ancien et du bâti rural ancien.*

*Y ont été délimités les secteurs UAu et UAr dans lesquels certaines règles sont différentes :*

*- le secteur UAu concerne le tissu urbain ancien qui s'organise principalement autour de l'Avenue G. de Gaulle et de la rue de Monthron, C'est un secteur aggloméré à forte densité d'habitations et de commerces à caractère central. Il s'agit de renforcer cette vocation sur ces axes urbains. Les bâtiments y sont construits en majeure partie en ordre continu et semi-continu,*

*- le secteur UAr concerne le tissu rural ancien du bourg historique et des hameaux anciens de Soyaux. Reflets du passé rural, ils sont bâtis sur une trame urbaine complexe aux qualités architecturales indiscutables. Aussi, ils forgent encore l'identité de la commune et doivent à ce titre être préservés des extensions urbaines récentes.*

*- Les secteurs de Pont de Vinson et Le Lion de Saint-Marc présentent un risque d'inondation défini par l'atlas des zones inondables de l'Anguienne.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**1.3. Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

**1.4. Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

**1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation** sont interdits :

- les caves et les sous-sols,
- les affouillements, les exhaussements
- les clôtures pleines ainsi que les constructions nouvelles
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante, de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante.

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

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

**2.2. Dans le secteur UAr**, les commerces à condition que la surface de plancher soit inférieure à 150 m<sup>2</sup>, ainsi que les bâtiments à usage de bureaux à condition que la surface de plancher soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol**, excepté sur le secteur inondable, (article UA1 §1.6.) dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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 fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

### **3.2. Voirie**

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

## **ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de la COMAGA**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

La compétence « eau potable » est assurée par la COMAGA.

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eaux usées**

La compétence « eaux usées » est assurée par la COMAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement).

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la COMAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la COMAGA qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la COMAGA qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

### **4.3. Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la COMAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec un débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire,
- soit par infiltration (et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la COMAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines).

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

#### **4.4. Eaux industrielles**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

#### **4.5. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)**

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

#### **6.1. Dans le secteur UAu :**

**a) Le long de l'avenue du Général de Gaulle**, les constructions seront implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

**b) Sur le reste du secteur UAu** une implantation différente peut toutefois être acceptée, à condition de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle, soit par un mur plein en front de la rue, soit par toute autre disposition analogue à caractère urbain.

#### **6.2. Dans le secteur UAr :**

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait de 4 m minimum par rapport aux axes des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

#### **6.3. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

**a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée** par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

### **7.1. Sur le secteur UAu :**

a) **Le long de l'Avenue du Général de Gaulle**, les constructions devront être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 15 m à partir de l'alignement.

b) **Pour les autres rues, l'implantation des constructions est autorisée en ordres continu, semi-continu et discontinu** dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

c) **Au-delà de cette bande de 15 m**, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- si elles s'adosent à des constructions existantes de volume équivalent,
- si elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

d) **Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives**, la distance à la limite parcellaire la plus proche ne pourra être inférieure à 3 m.

### **7.2. Sur le secteur UAr :**

a) **l'implantation des constructions est autorisée en ordres continu, semi-continu et discontinu** dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

b) **Au-delà de cette bande de 15 m**, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- si elles s'adosent à des constructions existantes de volume équivalent,
- si elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

c) **Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives**, la distance à la limite parcellaire la plus proche ne pourra être inférieure à 3 m.

### **7.3. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

8.1. **Le long de l'Avenue du Général de Gaulle**, les constructions neuves pourront être implantées en retrait de la bande des 15 m de l'alignement uniquement après que celle-ci ait été entièrement occupée par les constructions.

8.2. **Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers

(notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

#### 10.2.1. Hauteur absolue

##### a) Sur le secteur UAu :

- **le long de l'Avenue G. de Gaulle**, dans la bande des 15 mètres de l'alignement, la hauteur des constructions mesurée du niveau de la voie qui borde la parcelle à l'égout des toits ne peut excéder 11,50 mètres.
- **pour le reste du secteur UAU**, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

b) **Sur le secteur UAr**, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

#### 10.2.2. Hauteur relative

a) La hauteur (h) de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H < \text{ou} = D$ .

b) La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (D) les séparant de cette limite :  $(h < 2d)$  par rapport au terrain naturel.

c) La hauteur d'une construction édifiée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite ne soit pas supérieur à deux fois la largeur de cette dernière.

### 10.3. Dispositions particulières

a) **Un étage pourra être exigé** si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étages.

b) **Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

« Le permis de construire 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 ». (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

**Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.**

**Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.**

## 11.2. Constructions neuves

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Dans le secteur UAr, les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de la maison rurale charentaise traditionnelle (voir annexes) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les toitures doivent se composer de deux pans. Dans le secteur UAu, les toitures-terrasses peuvent être réalisées.

3. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 30 %.

4. Les débords de toiture seront compris entre 0,50 m et 1 m.

5. Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

6. Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées.

7. Dans le secteur UAr, les ouvertures sur les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle. Sauf pour les baies vitrées, les ouvertures devront avoir une hauteur au moins supérieure de 25 centimètres à la largeur.

8. Dans le secteur UAr, les façades sont :

- soit enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre apparente, jointoyée à fleur de parement à l'aide d'un enduit naturel reproduisant sa teinte.

9. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

10. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

11. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une



hauteur maximale de 1,2 m.

12. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

### 11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes, sauf pour les baies vitrées. De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec deux à quatre carreaux par ventail.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

5. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis seront intégrés au toit.

6. Dans le secteur UAr, la rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon enduits doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

7. La reprise, la surélévation ou prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

8. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

9. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.

10. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...)

### 11.4. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit



enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

**Les climatiseurs** ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir annexe n°2).

### 11.5. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

**Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placé directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 12.2. Normes

#### a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
--	--	--

* longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
* dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

### b) Nombre de places de stationnement automobile

De part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle, il n'est pas défini de règle pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que pour les activités de service et de bureaux et les établissements commerciaux dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Dans les autres cas, les dispositions suivantes s'appliquent :

<b>Habitations</b>	1 place par logement. <b>0,7 places par logement dans le cas d'opérations groupées de construction à usage d'habitat à destination des personnes âgées (Résidence, foyer pour personnes âgées).</b>
<b>Activités de service et de bureaux</b>	Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
<b>Établissements commerciaux</b>	- Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service - Cas particulier des livraisons : au-delà de <b>100 m<sup>2</sup></b> de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .
<b>Hébergement hôtelier</b>	Une place de stationnement par chambre.
<b>Unités de production et de stockage</b>	- Une place pour <b>80 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production. - Une place pour <b>200 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de surface de plancher, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .
<b>Établissements d'enseignement</b>	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe. - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 2 à 3 m <sup>2</sup> par classe dans le centre ville.
<b>Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :  - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation,

**le public, établissements d'action sociale)**

- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,  
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m.**

### **12.3. Les dispositions complémentaires**

#### ***a) Dans le secteur UAr***

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de de surface de plancher.

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

#### ***b) La non-réalisation d'aires de stationnement***

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

#### ***c) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux***

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

#### ***d) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies plus haut pour chaque type de construction.

#### ***e) Le stationnement des deux roues***

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

#### ***f) Dispositions particulières***

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

