

## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua dont les secteurs Uar et Uas**

C'est une zone caractérisée par une pluralité de fonctions voisines ou superposées (habitat, équipements, services, commerces, activités légères) et une forte densité, dont il convient de renforcer la vocation de centre urbain.

Elle doit permettre le confortement de la fonction résidentielle en préservant les objectifs de diversité fonctionnelle et d'habitat.

### **LE PERMIS DE DEMOLIR EST EXIGE EN ZONE Ua**

*RAPPEL : La commune de Chatte est couverte par un plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, qui vaut Servitude d'Utilité Publique au titre de l'article 40-4 de la loi du 22 juillet 1987. Tout projet devra prendre en compte les prescriptions et réglementations contenues dans le PPR, dont un exemplaire figure dans les annexes du Plan local d'Urbanisme à titre informatif, conformément à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme.*

La zone Ua comprend deux sous-secteurs :

- Uar, correspondant à la Maison de Retraite
- Uas, correspondant au pôle sportif et au Parc du Clos

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- 1.1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article Ua2, alinéa 2.2
- 1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4 - Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles

##### **2 – Disposition particulière au secteur Uar**

- 2.1 – Dans le secteur Uar, tous travaux ou constructions autres que ceux prévus à l'article UA2 alinéa 3.1

##### **3 – Disposition particulière au secteur Uas**

- 2.1 – Dans le secteur Uas, tous travaux ou constructions autres que ceux prévus à l'article UA2 alinéa 4.1

#### **ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Rappels :**

- 1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, modification de vitrine, modification d'aspect de façade).
- 1.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

1.6 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.7 - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

## **2 - Dispositions communes pour l'ensemble de la zone Ua sous conditions :**

2.1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2.2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

2.3 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

2.4 - Les installations destinées à des activités sportives et culturelles et comportant éventuellement des abris fixes ou mobiles si elles sont compatibles avec le caractère des lieux.

## **3 - Dispositions particulières au secteur Uar :**

3.1 - Les constructions nécessaires au fonctionnement de la maison de Retraite.

## **4 - Dispositions particulières au secteur Uas :**

4.1 - Les constructions nécessaires au fonctionnement du pôle sportif du Clos.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ua 3 - Accès et voirie**

1 – Dispositions concernant les accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pour véhicule automobile à une voie publique ou privée directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur terrain voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

1.2 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

2 – Dispositions concernant la voirie

2.1 – Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2 – Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal

### **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

#### **I - Eau :**

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

#### **II - Assainissement :**

**1 - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

**2 - Eaux pluviales :**

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

**III - Electricité :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

**IV - Téléphone :**

Le réseau téléphonique sera enterré.

**Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

1 – Les constructions doivent être édifiées en ordre continu ou discontinu à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

2 – Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour satisfaire à des exigences de requalification du paysage urbain
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière

**Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 – Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant à la voie publique, sur une profondeur minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement ; lorsque la construction ne jouxte la limite parcellaire, elle doit respecter par rapport à celle-ci une distance minimale de 3 mètres.

2 – Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour satisfaire à des exigences de requalification du paysage urbain
- en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière

3 – Lorsque des constructions sont déjà implantées en limites séparatives sur les terrains limitrophes, les constructions projetées peuvent s'y adosser dans le profil existant

4 – Dans le cas de constructions destinées à améliorer les bâtiments existants ou d'extensions, ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des dispositions autres peuvent être adoptées.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

**Article Ua 9 - Emprise au sol**

1 – Dispositions communes à la zone Ua et au secteur Uas : l'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions ne doit pas excéder les pourcentages cumulés ci-après de la superficie du terrain :

- en dessous de 1 000 m<sup>2</sup> : 100%
- entre 1 000 et 3 000 m<sup>2</sup> : 75%
- au-dessus de 3 000 m<sup>2</sup> : 60%

2 – Dispositions particulières au secteur Uar : aucune disposition particulière n'est imposée

3 – La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse pas 3 mètres au-dessus du niveau de référence des terrains et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert et de détente

**Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

1 – Hauteur totale, mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel :

- la hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres
- au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, cages d'escaliers, etc

**Article Ua 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords**

Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

- Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

- L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

**Aspect général des bâtiments et autres éléments**

- Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

**Les façades**

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier...)

- Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en Mairie.

- Le bois est interdit en façade, sauf pour les annexes (garage, abri de jardin) si elles sont clairement différenciées du volume principal dont elles dépendent ; dans le cas de réhabilitation du bâti traditionnel, le bois n'est autorisé en bardage que pour les annexes d'anciens bâtiments agricoles

**Toitures**

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes, d'une coloration rouge nuancée conforme à celle déposée en Mairie.
- A l'exception des cas où une toiture non traditionnelle est autorisée, les toitures devront dépasser de 0.70m
- Pour les constructions à usage d'activité économique, les équipements publics et les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couvertures sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

### **Clôtures**

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes.
- dans leur aspect (couleur, matériaux etc...) avec la construction principale.
- qu'il s'agisse de murs ou de haies végétales, la hauteur maximale est fixée à 2 m, tant pour les clôtures en limite séparative que celle en bordure des voies,
- les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

### **Article Ua 12 - Stationnement**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

2.1 - Pour l'habitat collectif, 2 places de stationnement par logement construit.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, 1 place par logement maximum.

En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette inférieure à 50% de la surface hors œuvre nette existante, aucune disposition particulière n'est imposée.

2.2 - Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, 2 places de stationnement par logement, l'aire d'accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante.

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles de type « maisons de ville », 1 place par logement.

2.3 - Pour les constructions à usage commercial (y compris les restaurants) ou leurs extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

2.4 - Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2.5 - Pour les établissements industriels ou artisanaux, une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

2.6 - Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement pour 2 chambres.

2.7 - Pour les établissements hospitaliers, une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum, en cas de création de lits, de une place pour 2 lits.

2.8 - Pour les établissements d'enseignement,  
 - établissement du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,  
 - établissement du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe,

2.9 - Pour les résidences personnes âgées, une place de stationnement pour 5 lits.

2.10 - Pour les équipements publics ou privés autres que ceux listés ci-dessus, la norme applicable qui tient compte de la capacité d'accueil du public est la suivante :

<u>Capacité d'accueil</u>	<u>Pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</u>
plus de 1 500 personnes	10 places
de 701 à 1 500 personnes	5 places
de 301 à 700 personnes	4 places
jusqu'à 300 personnes	3 places

La réduction de la norme de stationnement peut être admise, à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait preuve, compte tenu notamment de la nature des activités exercées, que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

3 - Il est exigé pour le stationnement des deux roues :

3.1 - Pour les immeubles collectifs d'habitation, 1 m<sup>2</sup> par logement sous forme de local commun accessible (pouvant aussi servir au rangement des poussettes et jouets d'enfants), sauf pour les logements disposant de garages individuels fermés.

3.2 - Pour les établissements recevant du public, les constructions à usage de bureaux et les locaux professionnels ou de service dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement matérialisé par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette au-delà des 300 premiers m<sup>2</sup>, et ce jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette au-delà des 1 000 premiers m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. 50% de ces places doivent être intégrées dans une aire équipée sous abri.

6 - Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et deux roues) peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière doit alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements. Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places découlant des règles précédentes.

7 - Dans le cas de changement d'affectation, le nombre d'emplacements exigé est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements exigibles pour le précédent mode d'occupation (qu'ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.

8 - Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article Ua 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace commun homogène et accessible situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Dans les secteurs Ua, Uar et Uas, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.