

Zone UA

La zone UA recouvre le cœur de ville de Caudebec-lès-Elbeuf organisé autour du centre ville historique développé le long de la rue de la République de part et d'autre de l'hôtel de ville.

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien et sa densification nécessaire pour affirmer son rôle de centralité.

Cette zone à dominante habitat se caractérise toutefois par la mixité des activités qui y sont admises (habitat, commerces et services, équipements publics, activités artisanales, activités de tourisme et de loisirs, bureaux).

Article UA-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Dans le secteur soumis à servitude de gel identifiée au plan de zonage

Les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article UA-2.

1.2 Dans l'ensemble de la zone

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UA-2

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis.

Le changement de destination des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du PLU le long des « axes commerciaux » inscrits au plan de zonage.

Les dépôts et stockage de ferrailles, de véhicules usagés destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération

Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à l'exception de celles liées à une activité admise à l'article UA-2 ou à une activité non autorisée mais existante à l'approbation du plan local d'urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'activités industrielles sauf celles indiquées à l'article UA-2

Article UA-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

2.1 Dans l'ensemble de la zone

L'implantation, l'extension ou la modification d'activités (y compris celle relevant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable), *à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,*

Les aménagements et extensions d'établissements industriels ou artisanaux existants *à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation dans leur classement et qu'ils aient pour conséquence d'en diminuer les nuisances.*

Les constructions à usage d'habitations ou de bureaux le long des « axes commerciaux » repérés au plan de zonage *à condition qu'elles comprennent au rez-de-chaussée côté rue un espace ou des espaces destinés à un usage commercial et représentant au moins 50% du linéaire de façade.*

Article UA-3 – Accès et voirie

3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées par la loi et notamment les décrets n°99-756, n°99-757 et n° 2006-1658 et aux arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007.

3.2 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 fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Tout nouvel accès routier ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les aires de stationnement et les ensembles de plus de deux garages jointifs sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'un seul accès sur une même voie publique.

3.3 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Par ailleurs, il est imposé à toute voie nouvelle desservant plus d'une construction l'obligation de respecter la trame parcellaire traditionnelle.

De plus, toute nouvelle voirie ouvrant sur une voie repérée comme faisant partie du réseau structurant cyclable (cf. PADD) doit être aménagée pour la circulation cyclable.

3.4 Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et de se raccorder aux espaces ouverts au public, aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons existants ou projetés.

3.5 Dispositions particulières relatives aux sentes et cheminements piétons

Les continuités piétonnes existantes ou à créer figurant au plan de zonage selon la légende devront être assurées et maintenues en cas d'aménagements des terrains concernés. Ces cheminements seront aménagés à partir de matériaux perméables.

Article UA-4 – La desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

4.2.1 Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales tombées sur les opérations d'aménagement, en domaine public et/ou domaine privé, par tous les moyens et dans tous les cas où cette infiltration est compatible avec la pérennité des infrastructures et avec la protection de la qualité des eaux souterraines est obligatoire.

Dans les cas où cette infiltration se révélerait impossible et dans les secteurs où la vitesse d'infiltration mesurée ne permettrait pas d'assurer une évacuation totale du volume

décennal en moins de 24 heures, une vidange complémentaire vers le réseau superficiel devra être réalisée avec les débits suivants :

- 1 l/s pour les opérations dont la superficie totale est inférieure ou égale à 4 000 m²,
- 2,5 l/s/ha pour les autres opérations

Les eaux pluviales ainsi rejetées devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour gérer les eaux d'une pluie d'occurrence centennale en respectant ce débit de rejet et sans occasionner de débordement non contrôlé vers l'extérieur de l'aménagement.

Les dispositifs de traitement des eaux susceptibles d'être polluées seront compatibles avec leurs opportunités de maintenance. Ils valoriseront autant que possible la bio-épuration et l'accumulation des polluants dans des sites facilement accessibles et contrôlables.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Les eaux issues des parkings à ciel ouverts de plus de cinq places subiront un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 Récupération des eaux de toiture.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture est recommandée.

Les eaux pluviales peuvent être utilisées pour l'arrosage des espaces verts, etc. dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

4.2.3 Branchements particuliers

Tout raccordement aux réseaux collectifs fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

4.2.4 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, soit après relèvement individuel conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales sont rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur déshuileur.

4.3 Réseaux électriques et de télécommunications

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

4.4 Entreposage des ordures ménagères

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

Article UA-5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...) et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus à deux constructions.

6.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement. Un retrait ponctuel de la façade peut être autorisé, jusqu'à 20% du linéaire de façade au maximum pour des motifs de composition architecturale. Dans ce cas, une attention particulière sera prêtée au traitement harmonieux de l'espace résiduel.

6.3 Cas des terrains bordés par plusieurs voies

Lorsque le terrain est bordé par deux voies ou plus, le bâtiment principal doit être implanté à l'alignement de l'une des voies. Le choix de la voie peut être imposé pour des motifs liés à la sécurité des circulations.

6.4 Cas particuliers et saillies

Des retraits de la totalité de la construction par rapport à l'alignement peuvent être admis dans les cas suivants :

- lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.
- dans le cas d'opérations comprenant plusieurs bâtiments à la condition qu'un des bâtiments soit à l'alignement,

Les éléments architecturaux et les balcons ne sont pas admis en saillie par rapport à l'alignement.

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à l'alignement.

6.5 Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dans le prolongement des murs existants et ceci pour les constructions principales.

Article UA-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1 Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement imposé en application de l'article UA-6

7.1.1 Lorsque la parcelle, assiette de la construction, présente une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, **l'implantation de la construction principale est obligatoire d'une limite séparative latérale à l'autre.**

Cas des annexes : l'implantation sur une des limites séparatives est obligatoire.

En cas de recul, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.1.2 Lorsque la parcelle, assiette de la construction, présente une largeur supérieure à 10 mètres, **l'implantation sur une des limites séparatives latérales est obligatoire.** Il pourra toutefois être imposé pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la voie que le bâtiment principal soit implanté de limite séparative à limite séparative.

En cas de recul, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.2 Au-delà de la bande de 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement imposé en application l'article UA-6

7.2.1 Implantation sur les limites séparatives

Les constructions à réaliser en limite de propriété sont autorisées lorsqu'il existe en limite séparative sur la parcelle mitoyenne une construction ou un mur en bon état d'une hauteur et d'une longueur au moins égale à celle projetée.

7.2.2 Implantation en retrait des limites séparatives

Les constructions en retrait de la limite séparative sont autorisées à condition que la marge d'isolement (L) d'un bâtiment soit telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$. Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles voisines. Les autorités compétentes pourront imposer l'implantation de la nouvelle construction à l'alignement de ces constructions voisines.

7.3 Réalisation de cours communes

Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques, à créer une servitude de cour commune, les constructions pourront être implantées à des distances moindres avec un minimum de 2 mètres. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R.451-1 du Code de l'urbanisme.

7.4 Dispositions particulières

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

7.5 Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dans le prolongement des murs existants à condition que la construction ne diminue pas la marge existante par rapport aux limites séparatives.

7.6 Cas des abris de jardins

Les abris de jardins possédant une SHON inférieure à 10 m² et une hauteur inférieure à 2,50 m peuvent s'implanter soit sur la limite séparative s'ils s'adosent à une construction existante soit avec une marge de recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UA-9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA-10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Principe général

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+2+C, ni 13 mètres au faîtage par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

10.2 Dispositions particulières

10.2.1 Pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis ne s'appliquent pas pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques à condition qu'ils mesurent moins de 3 mètres de haut et qu'ils ne représentent pas plus de 20% de l'emprise du toit de la construction.

10.2.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis ne s'appliquent que pour les projets de travaux et aménagements produisant une SHON nouvelle d'une superficie supérieure à 100 m² et entraînant une modification significative du gabarit et de la volumétrie de la construction existante. Dans le cas contraire la hauteur maximale correspond à celle du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.

Article UA-11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en continuité.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble..

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

11.2 Façades

Les éléments de modénature des façades à l'exception des corniches (encadrement des baies, chaînages, bandeaux filants, frises) ne doivent pas être recouverts d'enduit. Si certains de ces éléments sont très dégradés, une réparation à l'identique avec des matériaux compatibles devra être opérée.

Est interdit le plaquage de carrelage.

La pose de bardage est autorisée sauf les matériaux plastiques.

Est interdite la pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie.

D'une manière générale, le recours aux pastiches et autres imitations est interdit.

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

Le colombage doit demeurer apparent sauf s'il est dégradé ou de facture médiocre, auquel cas il pourra être recouvert d'enduit.

Cas de façade en pierre ou moellons : les éléments constitutifs de la superstructure du bâtiment ne devront pas être couverts d'enduit ou de peinture. L'enduit couvrant actuellement les bâtiments en pierre ou moellons sera conservé et restauré s'il est en bon état. Dans le cas contraire, il sera supprimé afin de faire réapparaître la pierre.

Cas de façade en brique : la brique constitutive de la superstructure du bâtiment ne devra être couverte d'enduit ou de peinture. Les briques endommagées ne pourront être remplacées que par des briques de même aspect. Les joints devront être réalisés au nu de la brique.

Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.

11.3 Toitures

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier pour les annexes non jointives ayant une SHOB inférieure à 20m².

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux bitumineux sauf pour les abris de jardins

Le débord de la toiture sur l'alignement reprendra les proportions existant dans le bâti environnant avec un maximum de 35 cm.

Dans le cas de toitures à deux pentes, elles ne pourront excéder 55°. Elles seront réalisées en ardoises ou en tuiles naturelles ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Des surélévations ponctuelles peuvent être mise en place dans le cadre de l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, doit être assuré par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que sorties de ventilation, machineries d'ascenseurs, de climatisation doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

11.4 Clôtures

11.4.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

La hauteur totale, pilastres inclus, devra être comprise entre 1,50 m et 2,00 m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante, pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ou pour des motifs de sécurité liés au type d'activités autorisées dans la zone.

Les matériaux plastiques sont interdits, y compris pour les portails. Les plaques en béton sont interdites. Les matériaux de finition brute comme l'aggloméré ou la brique creuse devront être enduits. Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels, en fonction de l'environnement architectural existant.

11.4.2 Composition des clôtures

Murs

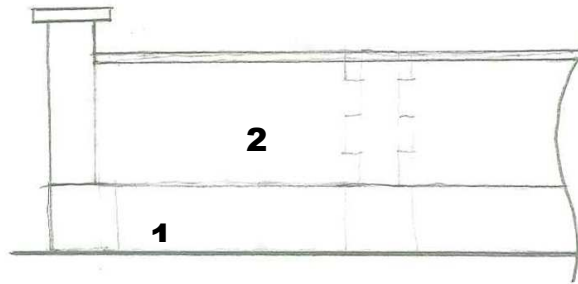
Ils devront reprendre la composition des murs existants porteurs de l'identité de Caudebec à savoir composés d'un soubassement marqué (1), d'un chaînage vertical (poteaux), et d'une partie pleine (2).

Dans le cas de création de murs de clôture :

- L'implantation de murs de clôture se fera en linéaire sur l'alignement.

Dans le cas d'intervention sur murs existants :

- une réparation à l'identique avec des matériaux compatibles devra être opérée.



Mixte

Les clôtures résultant de l'assemblage de divers éléments devront comporter une partie basse maçonnerie, le soubassement, d'une hauteur maximum de 80cm.

Article UA-12 – Stationnement

12.1 Modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m² de SHON doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.

- il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnements hors place handicapée (soit 2,50 m x 5,00 m).
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

12.2 Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

| | |
|--|---|
| HABITAT | Une place par tranche de 65 m ² de SHON. 15% de places supplémentaires devront être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. |
| HEBERGEMENT HOTELIER | 1 place par chambre |
| BUREAUX | La surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON |
| INDUSTRIE, ARTISANAT ET ENTREPOT | La surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON |
| COMMERCE | Pas de place pour les locaux situés pour les locaux présentant une SHON inférieure à 200 m ² . Sinon une place de stationnement par tranche de 50 m ² supplémentaire de SHON au-delà de 200 m ² . |
| INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF | <p>Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</p> <p>Toutefois, il sera réalisé un minimum :</p> <p>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES</p> <p>du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratif</p> <p>du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée</p> <p>EQUIPEMENTS CULTURELS</p> <p>1 place pour 30 m² de SHON.</p> <p>SALLE DE REUNIONS ET DE SPECTACLES</p> <p>1 place pour 20 m² de SHON et 1 place pour 5 places assises</p> |

12.3 Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les opérations d'habitat, il est fixé un minimum d'une demi-place de stationnement par logements. Le nombre global devant être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est fixé un minimum d'une place de stationnement pour 20 visiteurs, employés ou élèves.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements devront être closes et couvertes.

12.4 Cas particuliers

12.4.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1.2 du Code de l'Urbanisme.

12.4.2 Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

12.5 Règles applicables aux constructions existantes

12.5.1 Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles.

12.5.2 Les opérations d'amélioration, d'extension ou de surélévation de constructions existantes à usage d'habitation ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article dans la limite de 200 m² de SHON.

Article UA-13 – Espaces libres et plantations

13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du sol.

Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, cours, esplanades, coursives, espaces de jeux, et les places de stationnement.

13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Afin de garantir une certaine densité à la zone située en cœur de ville mais aussi garantir la qualité paysagère et notamment la constitution d'îlot ouvert ou semi ouvert planté participant à la mise en place de corridor écologique, à la biodiversité végétale et animale, et à la qualité du cadre de vie, les superficies d'espaces libres sont fixées à 40% de la superficie totale de la parcelle dont 50 % devront être réalisés en pleine terre.

Jusqu'à 15 % de la superficie totale de la parcelle dévolue aux espaces libres ou de pleine terre pourront être remplacé par leur équivalent en « surface bio-énergétique » suivant la formule suivante :

« Surface bio-énergétique » = $0.8 \times \text{surface de toiture végétalisée} + 0.5 \times \text{surface panneaux solaires} + 0.2 \times \text{surface de mur végétalisée}$.

13.3 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres devront comporter au minimum :

- un arbre de basse tige (moins de 3,50 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m²
- un arbre de haute tige (plus de 3,50 m à l'état adulte) par 100 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m².

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

Les arbres de haute tige doivent être plantés et entretenus dans des conditions permettant un bon développement racinaire : fosses >10 m³

Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire ou regroupées pour former une entité végétale.

Les essences plantées seront choisies de préférence parmi les essences locales détaillées au titre IV du présent document.

13.4 Dispositions relatives aux espaces publics à préserver

Les espaces publics protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme figurent au plan de zonage.

Dans ces espaces des règles particulières s'appliquent :

- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets. Tout arbre abattu doit être remplacé. Les sujets seront choisis parmi les essences proposées en annexe.
- La constructibilité de ces espaces est interdite.
- En cas de réaménagement de ces espaces, la proportion d'espaces verts existants doit être maintenue et l'imperméabilisation des sols limitée au maximum.
- Le traitement des espaces publics devra être cohérent et uniformisé sur l'ensemble de l'aménagement.
- L'aménagement devra tenir compte de l'ensemble des modes de transport et offrir des espaces adaptés à leur pratique.

Article UA-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols

14.1 Le coefficient d'occupation des sols maximum applicable à la zone est de 1,2.

14.2 Dans les conditions prévues à l'arrêt du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, une majoration de 20% du COS est admise pour la construction de bâtiments respectant les critères de performance énergétique définis par le label Très Haute Performance Énergétique (THPE) tels que précisés à l'arrêt du 8 mai 2007.

14.3 Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.