

CHAPITRE I

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON), pour les demandes de permis et les déclarations préalables déposées après le 1er mars 2012.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du périmètre de l'ancienne bastide. Cette zone présente un caractère d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation. C'est une zone archéologique sensible. Elle comprend un secteur UA_h concernant le périmètre du château des ducs d'Epéron.

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

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'équipement collectif,
- les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de stationnement,
- les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitations,
- en secteur UA_h, uniquement les aménagements des bâtiments existants,
- les installations classées pouvant être considérées comme un service "usuel" des zones urbaines, à condition que toute mesure soit prise pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Toute mesure devra être prise en vue de la protection du patrimoine archéologique éventuel.

Lorsque les constructions sont situées dans des zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les lotissements à usage d'activité,
- les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA 1 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets,
- les caravanes isolées,
- l'exploitation des carrières,
- les terrains de camping,

- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques,
- toute nouvelle construction en secteur UAh.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques.

Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu.

3 - ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 septembre 1977.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation à l'alignement est la règle générale le long des voies ou espaces publics existants ou à créer.

Toutefois, au titre de la conservation et de la préservation de vestiges archéologiques, et à la demande de l'architecture des Bâtiments de France, des adaptations à cet alignement de principe peuvent être envisagées.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Profondeur des constructions :

❖ Cas des constructions neuves :

- la profondeur maximale des constructions neuves est définie rue par rue, et rappelée dans le schéma ci-après. En l'absence d'indication, elle n'est pas réglementée.

- 15 m de profondeur :

- . Place de la République (pour partie)
- . rue du Général de Gaulle (pour partie Sud)
- . rue de la Tour (pour partie)
- . rue du Cros (côté Nord)
- . rue Cazeau-Cazalet à l'Est de la Place de la République
- . rue Sarrazine (côté Sud)

- 14 m de profondeur :

- . Nord de la Rue du Général de Gaulle

- 12 m de profondeur :

- . rue de l'Oeuille côté Sud
- . rue de la Tour partie Nord côté Sud
- . rue du Port
- . rue du Cros côté Sud
- . rue Sarrazine partie Est côté Nord
- . rue de la Chapelle d'Epéron partie Est

- 10 m de profondeur :

- . place de la Libération côté Nord

- 8 m de profondeur :

- . le long du chemin à créer le long du rempart Sud, et entre celui-ci et la rue de l'Oeuille (opération n°4)
- . rue Saint Laurent
- . rue de la Tour partie Sud

❖ Cas des bâtiments existants :

Au-delà de la profondeur constructible, ci-dessous indiquée :

- aucune extension ne sera autorisée,

- l'aménagement de l'existant est interdit sauf si les parties de bâtiments concernées constituent le corps d'immeuble principal, et que le pétitionnaire en apporte la preuve.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

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

Les constructions non contiguës sont interdites.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les parcelles qui ne font pas l'objet d'une bande de constructibilité, l'emprise au sol est de 1.

A l'extérieur de la bande de constructibilité, l'emprise autorisée est nulle.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue

Aucune construction ne pourra dépasser la hauteur absolue de 27,70 NGF, excepté les monuments.

2 - Hauteurs relatives (voir schéma joint)

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10,40m à l'égout et 12,40m au faîtage (soit R+2), dans les rues suivantes :

- Place de la République côté Est
- Rue Cazeau-Cazalet.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 5,50m à l'égout et 7m au faîtage (soit R+1), dans les rues suivantes :

- Le long de l'opération n°4, entre la Rue Porte de la Mer et la Rue de la Tour.
- Le long de l'opération n°4, entre la parcelle 510 (opération 4) et la Rue St Laurent.

La hauteur de constructions ne pourra excéder 8,80 m à l'égout et 10,80m au faîtage dans le reste de la zone.

3 - Hauteur minimum

Toute construction neuve devra comporter au moins un étage sur rez-de-chaussée.

4 - Bâti existant

Dans le cas de réhabilitation des constructions existantes dépassant les hauteurs autorisées, celles-ci ne pourront donner lieu à aucune création d'usages nouveaux pour les étages et parties d'étages dépassant les hauteurs maximales relatives autorisées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les façades des constructions

A - ASPECT GENERAL

1) Rythme parcellaire

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, la réhabilitation des façades doit respecter, au moins, la trame parcellaire existante ou la trame parcellaire d'origine, lorsque des traces existent.

Dans le cas de constructions neuves :

- Pour les parcelles de largeur sur rue inférieure à 10m, la façade exprimera un seul module de trame parcellaire
- Pour les parcelles de largeur sur rue supérieure à 10m, la façade exprimera obligatoirement un multiple parcellaire établi à partir d'un module de 5m ou 7,50m.

2) Expressions des niveaux

❖ Constructions neuves :

Chaque niveau doit faire l'objet de percements distincts et de proportions hiérarchisées en façade sur rue.

La hauteur des rez-de-chaussée sera supérieure à celle des étages.

❖ Constructions existantes :

Dans le cas de travaux de réhabilitation, la hiérarchie existante entre les niveaux et leur expression en façade sous forme de corniches, bandeaux, retraits, sera respectée ou rétablie.

3) Expression des percements

❖ Etages

❖ Constructions neuves :

Les rythmes de percements devront être harmonisés avec le rythme parcellaire d'origine ou à créer :

- rythme de 2 percements pour une trame de 5m
- rythme de 3 percements pour une travée de 7,50m.

❖ Constructions existantes :

Dans le cas de travaux de réhabilitation, les percements devront être conservés, lorsqu'il s'agit de ceux d'origine, ou faire l'objet de restitution de l'état initial connu ou présumé.

❖ Rez-de-chaussée :

Les percements, notamment dans les utilisations commerciales, doivent être en accord avec le rythme parcellaire. Ils doivent être en rapport avec les percements des étages et être l'expression logique des descentes de charges.

4) Volumétrie

❖ Saillies :

Balcons : la création de balcons ne sera pas autorisée, ni dans le cas de travaux de réhabilitation, ni dans le cas de constructions neuves.

Bow-Window : leur réalisation est autorisée dans le cas de constructions neuves, dans la mesure où les autres prescriptions du secteur P U 1 sont respectées.

❖ Retraits :

Sont autorisés les galeries en rez-de-chaussée et les loggias en étage.

B - MATERIAUX UTILISES

1) Bâtiments existants

❖ Les murs.

❖ La pierre de taille :

Les parties en pierre de taille -murs, harpes, moulures et sculptures- doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Les façades peintes doivent être nettoyées.

L'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du risque abrasif, du marteau pneumatique et autres engins analogues est interdit.

❖ Les enduits :

Seules, les parties de maçonnerie non appareillées en moellon, les briques, le béton doivent être enduits. En présence d'éléments de pierre appareillée, l'enduit doit, sauf exception, affleurer le nu de ces éléments, sans creux ni faux point.

Les enduits en ciment, tyrolien, mouchetis, jetés écrasés, enduits à base de résine synthétique ne sont pas admis.

Sauf exception motivée, les enduits et joints doivent être composés uniquement de chaux grasse naturelle et de sable. La chaux hydraulique et les ciments sont prohibés.

❖ La peinture :

Aucune peinture (autre que des produits hydrofuges incolores) ne doit être appliquée sur les maçonneries en pierre appareillée, ni sur les enduits en état conforme. De façon générale, les couleurs vives ne sont autorisées que par petites quantités.

❖ Les ouvertures :

Les menuiseries seront du type menuiserie bois à grands carreaux et seront peintes dans les tons beige ou gris. Les lazures sont proscrites.

❖ Les fermetures :

Lorsqu'elles existent, elles sont en bois peint.

❖ Les canalisations :

Aucune canalisation d'eaux usées ne doit rester apparente en façade.

2) Façades commerciales)

) A voir avec Bâtiments de France

3) Constructions neuves)

C - LES TOITURES

1) Matériaux

❖ Constructions neuves :

Les toitures doivent être réalisées extérieurement en tuile canal.

Les terrasses accessibles et partiellement plantées sont autorisées en couverture de partie de rez-de-chaussée, sur les façades donnant sur les intérieurs d'îlots.

❖ Constructions existantes :

Les toitures en tuile plate peuvent être autorisées dans le cas de réfection de toiture de bâtiments existants, lorsqu'elles préexistent ou que des signes indiquent qu'il s'agissait de la couverture d'origine.

2) Pentes

❖ Constructions neuves :

Les toitures seront à deux pentes de 33% maximum.

❖ Constructions existantes :

Des pentes supérieures à 33% pourront être admises pour la pose de tuiles plates, lorsqu'il pourra être prouvé, par des signes évidents, qu'il s'agit de la couverture d'origine de l'immeuble. Dans ce cas, la preuve en incombe au pétitionnaire.

3) Sens des pentes

❖ Constructions neuves :

Les égouts et les faitages seront parallèles à la façade sur voie et espaces publics.

Les toitures des immeubles d'angle seront, obligatoirement, traitées en croupe.

❖ Constructions existantes :

Dans le cadre de travaux de réhabilitation, le sens de faîtage perpendiculaire à la façade sur rue ou espace public pourra être admise, sous réserve qu'il s'agisse du sens de toiture d'origine. Dans ce cas, la preuve en incombe au pétitionnaire.

4) Rythme parcellaire

Chaque parcelle ou module parcellaire doit se traduire par une toiture distincte.

5) Eclairage zénithal

Dans le cadre de travaux de réhabilitation, les verrières peuvent être conservées et faire l'objet de travaux de réhabilitation.

Les menuiseries vitrées ouvrant en toiture sont autorisées sur les parties de toit donnant sur l'intérieur des îlots.

Leur dimension maximale ne doit pas excéder 0,5m² par unité. Leur surface totale est limitée à 2% par unité ce toit.

6) Emergences

Les seules émergences autorisées en toiture sont les souches de cheminées. Elles seront traitées en maçonnerie de pierre ou enduites. Les enseignes publicitaires fixées sur les façades ne pourront pas dépasser la ligne d'égout des toits.

D - LES CLOTURES

❖ Clôtures sur espace public ou espace collectif de desserte :

Elles seront obligatoires sur espaces publics. Elles auront une hauteur minimum de 2m. Elles seront réalisées en mur en pierre de taille ou en maçonnerie enduite comme les façades.

❖ Clôtures séparatives d'îlots :

Lorsqu'elles existent, elles auront une hauteur minimum de 1,50m et une hauteur maximum de 2,50m.

Elles seront réalisées en mur de pierre ce taille ou en maçonnerie enduite.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE UA 13 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.