

Zone Uh

Zone urbaine des Hauts

Caractère de la zone

C'est une zone urbaine de densité très modérée des écarts de Domenjod, la Bretagne, Moufia, Saint-François, Bellepierre, Brûlé et la Montagne.

A vocation dominante d'habitat individuel issu de lotissements ou de partages familiaux, elle est partiellement équipée.

Sa constructibilité, limitée, est tributaire de la nécessité de préserver le caractère paysager du site, son aspect verdoyant ainsi que le caractère identitaire de cette zone des hauts.

Par ailleurs, l'absence de réseau public d'assainissement implique d'imposer, pour la constructibilité des terrains, une surface minimale apte à recevoir un système autonome d'épuration.

Article Uh.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'activités, sauf celles prévues à l'article 2 ;
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- les entrepôts et dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.).

Article Uh.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières

- les constructions à usage commercial, artisanal, de service, ou agricole, dans la limite d'une surface plancher de 300 m² ;
- les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
- les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

Article Uh.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Uh.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**▪ Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

▪ Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

▪ Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article Uh.5 Superficie minimale des terrains constructibles situés en dehors des zones d'assainissement collectif

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article Uh.6 .Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

Les constructions seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,50 m, les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.

Les constructions annexes à la construction principale à destination de stationnement pourront s'implanter à l'alignement.

Article Uh.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et sur une hauteur maximale **H** de 4,5m.

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance **L** (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude **h** entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq h/2.$$

Article Uh.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h / 2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article Uh.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Article Uh.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 7 m pour la hauteur maximale **H**
- 4,5 m pour la hauteur d'égout **h^e**
- 4,5 m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

La hauteur maximale **H** des constructions annexes implantées à l'alignement n'excèdera pas 4m.

Article Uh.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Cette harmonie des nouvelles constructions, des reconstructions ou des réhabilitations, sera recherchée dans le respect des architectures et des volumes environnants.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

▪ Aspect des toitures :

Pour les nouvelles constructions et les surélévations des constructions existantes :

Les typologies de toitures admises sur la zone Uh sont les suivantes :

- Une toiture à 4 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 140 %, sans limitation d'emprise sur la construction.
- Une toiture 2 pentes offrant une pente comprise entre 30 % et 100 %, sans limitation d'emprise sur la construction.
- Une toiture mono pente dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site offrant une pente allant jusqu'à 70 %.
- Une toiture terrasse, est considérée comme une toiture terrasse, une toiture dont la pente est inférieure à 15% et revêtue d'une étanchéité, sans limitation d'emprise sur la construction.
- Une toiture cintrée dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et offrant un arc harmonieux avec l'ensemble du projet et de son environnement.

Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

▪ **Aspect des façades :**

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

▪ **Aspect des clôtures :**

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ **Intégration paysagère des espaces libres**

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Uh.12 . Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Article Uh.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**▪ Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront respecter le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Pour les opérations d'habitat collectif, à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus), un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ Perméabilité

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 50 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

Zone Ua

Zone urbaine d'activités

Caractère de la zone

Zone urbaine d'activités de densité modérée ou élevée, à la morphologie diversifiée et aux fonctions spécialisées d'activités économiques.

Les constructions sont cependant variées par leur destination : hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, industrie, recherche, enseignement, formation, entrepôt, stationnement.

La zone comprend quatre secteurs :

- Le secteur **Ua** correspondant à la zone d'activités du Chaudron,
- Les secteurs **Uac** et **Uad** pour la Technopole.
- Le secteur **Uat** recouvrant la ZAC Triangle,

Sa vocation de zone d'activités lourdes, potentiellement génératrices de nuisances pour de l'habitat, implique un zonage et une réglementation spécifique.

Article Ua.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article 2 ;
- les constructions à fonction d'exploitation agricole et forestière ;
- les exploitations de carrières.

Article Ua.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement le cas échéant :

- les constructions à usage d'habitation, strictement nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements autorisés ;
- les constructions et installations nécessaires à la desserte en eau potable et à son traitement ;
- l'extension et la rénovation des installations classées soumises à autorisation existantes ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- les aménagements susceptibles de diminuer les nuisances des dépôts d'hydrocarbure et des postes de peinture liés à des stations-service ou à des garages existants, les dispositions particulières en vue de limiter les risques d'incendie et d'en éviter la propagation et les aménagements à caractère de service pour les usagers automobiles ;
- les parcs de stationnement soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.