

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE U

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

- **Un secteur Uh** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat, comprenant :
- **Un sous-secteur Uhc** : Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain ancien et/ou resserré et/ou à vocation patrimoniale ;
- **Un sous-secteur Uhp** : Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire ;
- **Un sous-secteur Uhd** : Zone urbaine dense à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou de grande hauteur et/ou à vocation plutôt collective.

- **Un secteur Ue** : Zone urbaine à vocation principale d'équipement (scolaires, sports, loisirs, culture, santé...);

- **Un secteur Ua** : Zone urbaine à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux...).

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone U définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

I. Section 1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

U1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article U2 suivant.

| Destination | Sous-destination | Uh Habitat | Ue Equipements | Ua Activités |
|---|--|---------------|-------------------|-----------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✗ | ✗ | ✗ |
| | Exploitation forestière | ✗ | ✗ | ✗ |
| Habitation | Logement | ✓ | SC | SC |
| | Hébergement | ✓ | SC | SC |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | ✓ | SC | ✓ |
| | Restauration | ✓ | SC | ✓ |
| | Commerce de gros | ✗ | ✗ | ✓ |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ | SC | SC |
| | Cinéma | ✓ | SC | ✓ |
| | Hôtels | ✓ | SC | ✓ |
| | Autres hébergements touristiques | ✓ | SC | ✓ |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacles | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Équipements sportifs | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ | ✓ | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | SC | ✗ | ✓ |
| | Entrepôt | SC | SC | ✓ |
| | Bureau | ✓ | SC | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | SC | ✓ |

U2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur Uh, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Industrie et Entrepôt*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

En secteur Ue, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels et Autres hébergements touristiques et Cinéma*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La construction et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Pour la création : qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Pour l'extension : qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol et 1 niveau (rdc) dans la limite d'une seule autorisation à compter de la délivrance du permis de construire initial du bâtiment principal auquel elle se rapporte.

En secteur Ua, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Pour la création : qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Pour l'extension : qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol et 1 niveau (rdc) dans la limite d'une seule autorisation à compter de la délivrance du permis de construire initial du bâtiment principal auquel elle se rapporte.

Les constructions ou extensions relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, sous réserve :

- De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-ville et des centres-bourgs.

U3 Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Se reporter à l'article DC3 des « Dispositions communes ».

II. Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U4

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) *Implantation des constructions sur l'unité foncière*

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

b) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En secteur Uh, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions existantes situées de part et d'autre du terrain sont elles-mêmes édifiées à l'alignement ;
- Soit avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain lorsqu'elles sont elles-mêmes édifiées en recul, sans pouvoir excéder 5 m ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 5 m.

En sous-secteurs Uhd, une implantation différente peut être admise ou imposée afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

En secteurs Ue et Ua, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

c) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

En secteur Uh, les constructions doivent être implantées :

- Sur au moins une limite séparative latérale lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement de la voirie ;

Sinon :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite de l'unité foncière le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En sous-secteurs Uhd, une implantation différente peut être admise ou imposée afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

En secteurs Ue et Ua, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes

:

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

2. Hauteur des constructions

En secteur Uhc, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- RDC+2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

Les constructions peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de celle du bâtiment le plus élevé de l'îlot auquel la construction se rapporte ou de la rue à laquelle elle fait face, sans toutefois dépasser un niveau supplémentaire.

En secteur Uhp, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

En secteur Uhd, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 3 étages + Comble ou Attique (16 mètres)

En secteurs Ue et Ua, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.
- En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

U5

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions nouvelles*

Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».

c) *Travaux d'isolation par l'extérieur*

Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

2. Toitures

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions nouvelles*

Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

3. Clôtures

Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».

a) *Pour les constructions relevant de la destination Habitation :*

Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions relevant d'une autre destination :*

Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

U6

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

En secteur Uh, le coefficient de biotope par surface est fixé à :

- **En sous-secteur Uhc** : 0.0 ;
- **En sous-secteurs Uhp et Uhd** : 0.2

En secteurs Ua et Ue, le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.3.

3. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés d'une superficie minimale :

- Adaptée à l'opération en sous-secteur Uhc ;
- De 25 m² par logements en sous-secteur Uhp ;
- De 30 m² par logements en sous-secteur Uhd.

U7

Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

a) *Modalités de réalisation des places de stationnement*

Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».

- b) *Mode de calcul des places de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».
- c) *Dimension des places de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».
- d) *Dispositions particulières*
Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».
- e) *Normes de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

2. Stationnement des vélos

- a) *Modalités de réalisation des places de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».
- b) *Dimension des places de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».

III. Section 3 Equipements et réseaux

U8 Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ».

2. Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ».

U9 Article 9 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article DC9.1 des « Dispositions communes ».

2. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Se reporter à l'article DC9.2.a des « Dispositions communes ».

b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Se reporter à l'article DC9.2.b des « Dispositions communes ».

3. Gestion des eaux pluviales

Se reporter à l'article DC9.3 des « Dispositions communes ».

4. Alimentation en énergie et communication

Se reporter à l'article DC9.4 des « Dispositions communes ».

5. Collecte des déchets ménagers

Se reporter à l'article DC9.5 des « Dispositions communes ».