

Règlement de la zone UN1

Urbanisme « moderne » de tours et de barres

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».
- La transformation des annexes en logement.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage principal d'entrepôt nécessaires au fonctionnement d'une activité existante ou à créer, à condition d'être accolés au bâtiment où s'exerce l'activité en question.

- 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

- 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Emprise au sol

- A. Sur un terrain occupé par des constructions, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.
- B. Sur un terrain non occupé par des constructions, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.
- C. En secteur UN1b, en cas d'affectation du rez-de-chaussée à des activités, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.
- D. En secteur UN1a, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

2.1.2 Implantation des constructions

2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite de la voie et des emprises publiques.

2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Recul obligatoire :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 m des limites séparatives.

Sur des terrains présentant une pente supérieure à 10%, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives situées en aval à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

B. Implantation possible en limite :

S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante,
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

C. Constructions annexes

Une construction annexe peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- Hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Longueur de la façade implantée en limite inférieure à 15 m.

D. Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les extensions d'une emprise inférieure à 15 m². Elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

2.1.2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent

2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m au faîtage.

En secteur UN1a, dans la hauteur des » combles », il peut être construit un maximum d'un niveau habitable.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

2.2.1 Aspect extérieur des constructions

2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.

- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- l'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

2.2.1.4 Couleurs et matériaux

En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

Les réseaux qui ne peuvent pas être intégrés dans le bâtiment seront placés en fonction de la modénature de la façade, le plus discrètement possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade, sauf contrainte technique particulière.

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

2.2.1.5 Débords et traitement des rives, égouts et faitage

Les gouttières et descente d'eaux pluviales devront être d'aspect zinc ou cuivre. Les descentes seront fixées verticalement en façade suivant le rythme de composition de la façade et de préférence, au droit des limites parcellaires.

Pour les ouvrages en toiture, tout élément perturbant la lisibilité, l'uniformité et le caractère traditionnel des toitures est interdit. Les caissons des climatiseurs et des ventilateurs sont interdits sur la partie de toiture visible depuis l'espace public, sauf contrainte technique particulière.

2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

Sauf en secteurs UN1a et UN1b, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 60 % du terrain.

En secteur UN1a, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % du terrain.
La superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m² d'espace planté.

En secteur UN1b, les espaces non affectés aux circulations doivent être plantés d'arbres à grand développement.

Il n'est pas fixé de surface minimale d'espaces plantés pour les équipements et services publics

2.4 STATIONNEMENT

2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

2.4.2 Stationnement des vélos

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Conditions de desserte

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.1.2 Conditions d'accès

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.1.3 Servitudes d'arcades

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.2.2 Assainissement

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.2.3 Eaux pluviales

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.2.5 Numérique

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

3.3 COLLECTE DES DECHETS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

