

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U A

#### **Caractère de la zone**

Cette zone d'environ 84 hectares, correspond au centre actif de la commune et s'est développée autour de trois axes : l'avenue de Lasbordes, l'avenue Pierre Coupeau et l'avenue François Mitterrand. Elle regroupe d'anciens lotissements, la majorité des équipements administratifs socioculturels le long de l'avenue François Mitterrand et des commerces localisés principalement le long de l'avenue de Toulouse.

Les dispositions réglementaires de la zone U A visent :

- à permettre une meilleure harmonisation du bâti le long des axes principaux,
- à favoriser l'implantation des commerces et des services dans le secteur U Aa,
- à préserver la diversité des fonctions de la zone U A.

**Le secteur U Aa** correspond à un bâti relativement dense sur des parcelles de petite taille. Il intègre également l'ancien hameau de Lasbordes et des Anciens Paradoux, dont le tissu est à préserver.

Une partie de la zone U A correspondant au cœur de la commune fait l'objet d'une restructuration urbaine associée à un programme de rénovation des équipements scolaires et socioculturels permettant de donner au centre de Balma une véritable identité.

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7** sont prévues, afin de préserver les bâtis de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

**1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à l'exception de celles visées à l'article 2 :**

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de services, de stationnement des véhicules, sportifs et hospitaliers.
- 1.2. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation.
- 1.3. Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone.
- 1.4. Les terrains de jeux, de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement, ouverts au public.

**2 - Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2.2. Les constructions à usage artisanal et commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2.3. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5e).

2.4. Les travaux sur le bâti de caractère délimité au plan graphique conformément à la légende, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'aspect architectural de la construction existante ou des ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE U A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- 1 - Les établissements industriels et d'entrepôts.
- 2 - Les terrains de camping et caravanning soumis à autorisation préalable et le stationnement isolé des caravanes.
- 3 - L'ouverture de carrières.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE U A 3 - ACCES ET VOIRIE**

**1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- 1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## 2 - Voirie

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

### 2.1. Pour toutes les voies

- 10 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée.

### 2.2. Pour les voies en impasse

- 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour toutes les voies,
- leur longueur ne peut excéder 40 mètres y compris le dispositif de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ...
- si la voie en impasse dessert au plus deux habitations, aucun dispositif de retournement n'est exigé.

### 2.3. D'autres caractéristiques de voies (différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1.) peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu du Plan de Masse :
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.Le permis de lotir ou de construire doit définir précisément ces caractéristiques.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voies assurant des liaisons entre quartiers, ...).

## 3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

## ARTICLE U A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

#### 2.2. Eaux pluviales

L'aménageur utilisera pour l'assainissement des eaux pluviales, des techniques dites alternatives (bassin d'orages ou autres ...) limitant le débit rejeté par l'opération, à 10 mm de hauteur d'eau par heure, lors de l'épisode pluvieux décennal.

La surface à considérer est la surface totale de l'opération.

L'aménagement et les positionnements se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

La dimension des bassins de rétention sera fonction des opérations.

### **3 - Réseaux électriques et de télécommunications**

- 3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.
- 3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.  
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

### **4 - Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage des containers de déchets ménagers accessible directement depuis la voie, est exigée pour les opérations de plus de quatre logements ou abritant une activité.

### **ARTICLE U A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant.

### **ARTICLE U A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Excepté les voies signalées à l'alinéa 2 ci-dessous, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.
- 2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies suivantes :
- . avenue des Arènes,
  - . avenue de la Plaine,
  - . avenue du Bicentenaire,
  - . boulevard AS Cambiot.
- 3 - Dans le secteur U Aa, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à une distance de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- 4 - Des implantations autres sont admises :
- 4.1. Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes avec au minimum le recul de la construction d'origine, si celui-ci est inférieur à 3 mètres.
- 4.2. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.  
Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

- 5 - Toute clôture ou construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau et fossés mères.
- 6 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, excepté pour les voies évoquées au point 2 ci-dessus.
- 7 - Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

#### **ARTICLE U A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :
  - 2.1. En limite séparative, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière et 10 mètres de longueur sur cette limite séparative.
  - 2.2. Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.
  - 2.3. Lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante.
  - 2.4. Dans le secteur U Aa pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, si des aménagements ou des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant.
- 3 - Les piscines doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE U A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 1 - La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.
- 2 - Les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

#### **ARTICLE U A 9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2 - Toutefois, ce coefficient pourra atteindre 70 % dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes dans le cas d'aménagement ou de travaux d'amélioration de l'habitat,
- si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment est affectée à des activités commerciales ou artisanales et de services.

### **ARTICLE U A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

2 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.

### **ARTICLE U A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère du village existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

#### **1 - Couleurs et matériaux**

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

#### **2 - Façades**

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

#### **3 - Toitures**

Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou tuile de surface courbe à l'exception de la tuile romane. La pente de toiture doit être comprise entre 25 et 35 %.

D'autres types de couverture sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments publics ou à usage sportif,
- pour les constructions annexes,
- pour les vérandas,
- dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

#### **4 - Clôtures**

4.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.

- 4.2. Les clôtures en bordure des voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètres. Elles seront constituées :
- . soit d'un mur plein de 1,20 mètre surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite,
  - . soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite.
- 4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

## **5 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7. Tous travaux de réfection seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

### **ARTICLE U A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

#### **1 - Constructions à usage d'habitat**

Seront exigés :

- 1.1. Deux places de stationnement par logement comportant plus de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dont une couverte.
- 1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m<sup>2</sup> maximum.
- 1.3. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-421-3 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.
- 1.4. Dans les ensembles d'habitation et lotissements, il sera exigé en plus une place de stationnement public par lot.

#### **2 - Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

### 3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce. Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

### 4 - Etablissements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

### 5 - Etablissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

### 6 - Locaux artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

### 7 - Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

**8 - La règle applicable** aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**9 -** Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L-421-3 et R-332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le documents graphiques.

### 2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

### 3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

#### **4 - Espaces libres et espaces verts à créer**

4.1. Sur chaque unité foncière privative, 15 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

4.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement d'une même variété,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 50 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U A 3 à U A 13.

#### **ARTICLE U A 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Néant.