

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA (UA1, UA2)**

**Caractère de la zone**

---

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées à l'alignement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs UA1 (centre ancien patrimonial) et UA2 (inondable), ainsi qu'un secteur de rénovation urbaine, dans lequel toute démolition de bâtiment doit être précédée d'un permis de démolir. Elle comprend également un secteur UAa qui couvre un secteur de restructuration urbaine opérationnel.

La zone UA est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales incus dans le présent dossier de PLU. Le secteur UA2 est concerné en totalité par la réglementation relative aux zones inondables figurant au titre I du présent règlement.

**Section I - Nature de l'occupation du sol**

---

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET/OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En tous secteurs**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.
- Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes et mobile-homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET/OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.**

**En tous secteurs :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :

- Leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Dans le secteur soumis à la réglementation du PPRI aucune construction ne sera admise si elle ne respecte cette réglementation.

**Dans le secteur UA1 :**

Dans chaque programme de logement (c'est à dire dans toute opération -y compris de division- intéressant au moins deux logements), au moins 60% des logements auront une superficie minimale de 45 m2 de Surface De Plancher.

**Au rez-de-chaussée des constructions expressément repérées sur le documents graphiques :**

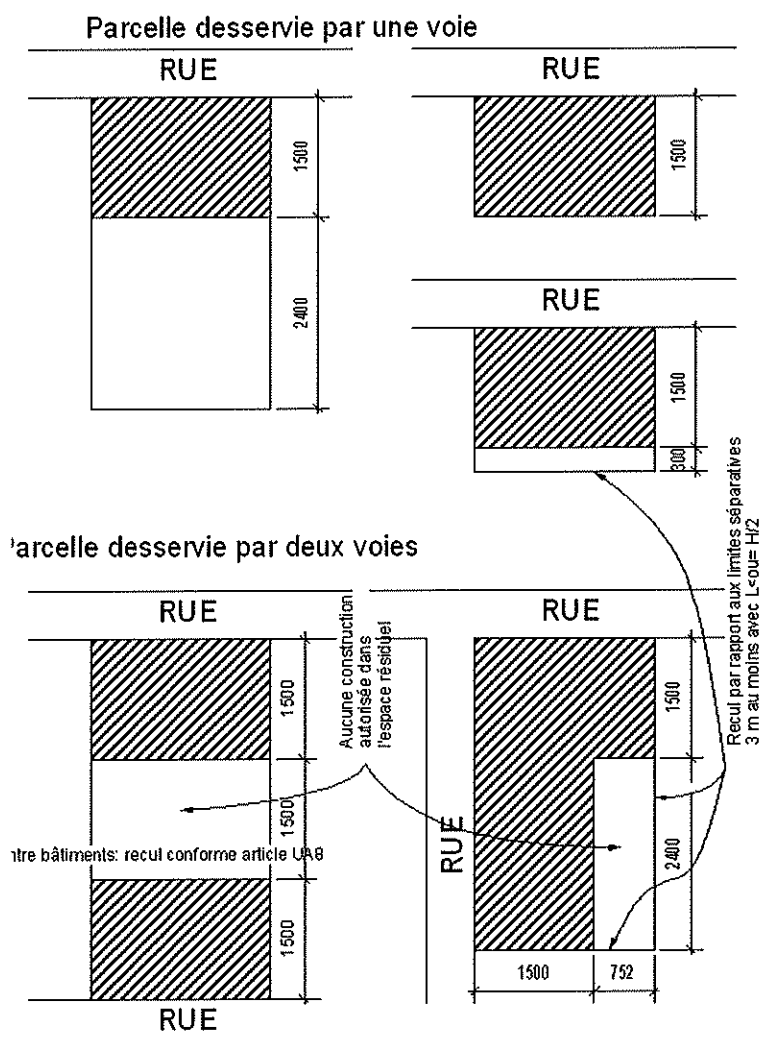
Lorsque leur usage relève des destinations « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif », il ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour des destinations de « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif ».



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

- 1) Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Dans la profondeur des 15 mètres, les constructions pourront être implantées sur la limite de fond de parcelle ou devront respecter un recul par rapport à cette limite au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L=H/2 < \text{ou} = \text{à } 3 \text{ mètres}$ ).
- 2) Pour les terrains bordés par une seule voie, les constructions réalisées au-delà des 15 mètres devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L=H/2 < \text{ou} = \text{à } 3 \text{ mètres}$ ).
- 3) Pour les terrains bordés de deux voies, la construction est obligatoirement réalisée en conformité avec le paragraphe 1 ci-dessus, mais aucune construction n'est autorisée dans l'espace résiduel, cette règle ne s'applique pas au secteur UAa.
- 4) Les règles ci-dessus mentionnées ne s'appliquent pas aux bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ILLUSTRATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE UA7**



**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

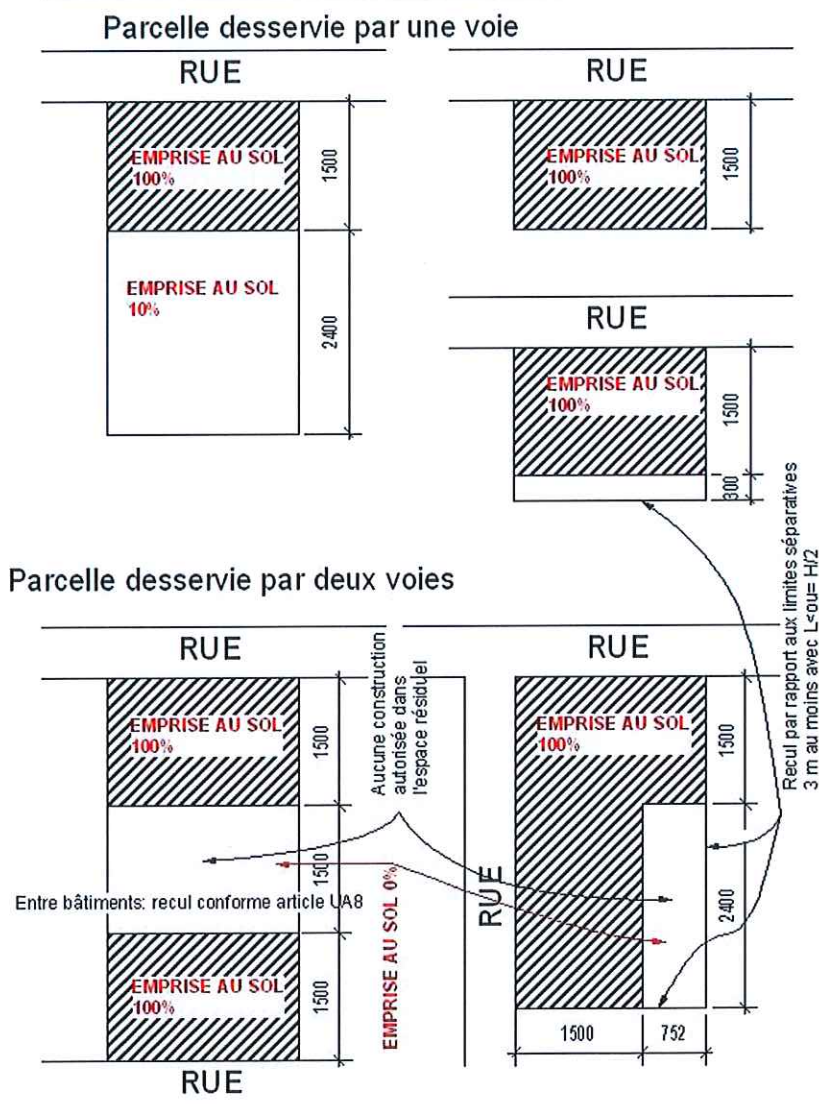
- Les constructions non contiguës doivent être édiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à 15 m, cette distance ne tient pas compte de la profondeur des balcons dont la dimension depuis le bâtiment sur lequel ils sont appuyés ne peut excéder 2 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si au moins l'un des bâtiments est un rez-de-chaussée de 4.00 m de haut au plus.
- En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds, ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les règles ci-dessus mentionnées ne sont pas applicables aux abris de jardin et barbecues dans la limite totale de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aux bâtiments nécessaires aux services publics et au secteur UAa.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise maximale autorisée sera de :

- 100% de la surface comprise dans la bande des 15 mètres.
- 10% de la surface résiduelle du terrain telle que résultant de l'application de l'article UA7.
- En secteur UAa, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**ILLUSTRATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE UA9**



## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Définition de la hauteur

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée.
- L'autre fixe la hauteur relative par rapport à la largeur de la rue.

La hauteur maximale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- Pour toutes les constructions à l'exception des constructions décrites au point suivant :

Au faîtage de la construction dans le cas de toitures en pente, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

- Pour les projets de restructuration de toiture terrasse ou de terrasse en attique des constructions existantes à usage principal d'habitation comportant plus de 3 logements à la date d'approbation du PLU, lorsque le projet vise à la remplacer par une toiture en pente, :

Au sommet de l'acrotère avant travaux.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- secteurs UA1 et UAa = 15 m
- secteur UA2 = 12 m

***Sous réserve de l'application de la règle d'adaptation des hauteurs en fonction du contexte. Voir ci-dessous.***

Sauf en secteur UAa, la hauteur maximale autorisée hors de la bande de 15 mètres (cf. Article UA 9) est fixée à 5 mètres.

### Hauteur relative :

En règle générale, la hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois 1/2 la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



**Toitures :**

1) Toiture à créer :

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérisent le centre ancien. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera la continuité des faîtages et lignes d'égouts.

Les toitures peuvent être en tuiles de type méditerranéen, de tonalité non uniforme, claire L'insertion de matériaux adaptés pour utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion de 20% de l'ensemble couvert, excepté en zone UAa où cette proportion est portée à 50%. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35%.

Des dispositions différentes sont admises pour les vérandas et abris de jardin.

2) Toiture existante :

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Il ne sera pas admis de surélévation, sauf réhabilitation faisant l'objet d'un permis de construire, à l'exception des projets présentant les justificatifs d'état antérieur (trous de poutre, traces de solins..), ou pour les édifices dont les immeubles contigus sont plus élevés (plus de 1 niveau), et dans le respect de la règle de prospect édictée à l'article UA 7.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

L'insertion de matériaux adaptés pour utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré.

Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture.

Les génoises existantes seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mises en œuvre traditionnelles.

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc. Les gouttières et descentes d'eau en terre cuite vernissées seront conservées et restaurées.

Les dauphins en fonte seront conservés et restaurés. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade.

Toute peinture de descente ou de gouttière pendante est interdite. Les tracés biais, en diagonal sur la façade, sont interdits.

Ne sont pas autorisées : les gouttières et descentes d'eau pluviales en PVC.

**Souches de cheminée :**

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminées à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne ;

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

3) Ouverture en toiture :

Les ouvertures en toiture type « châssis tabatière », sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 1 m<sup>2</sup>.

(Châssis tabatière : ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé, ou en fonte d'aluminium, etc.).

Les crevés de toitures type « tropézienne » sont autorisés sur 10 % au plus de l'ensemble couvert, excepté pour la zone UAa où le pourcentage pourra être plus élevé.

**Équipements et façades :**

1) Grilles et gardes corps :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées.

Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

Pour les gardes corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de GANGES.

2) Conduits :

A l'exception des descentes d'eau pluviale, les conduits apparents en façade sont interdits. Lors de toute réhabilitation de bâtiment entraînant une intervention sur la façade, les conduits apparents sont à déposer.

3) Balcons :

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise. La création de balcons sur bâti existant est interdite.

4) Boîtes aux lettres :

Toutes solutions visant à encastrer et à regrouper les boîtes aux lettres seront recherchées.

5) Gaines d'appareils de ventilation :

L'installation de gaines d'appareils de ventilation est interdite en apparent en façade. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

6) Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles, de loin comme de près. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum. Les écoulements des compresseurs devront être guidés vers les caniveaux ou les canalisations d'eau pluviale, sans ruissellement sur les trottoirs.

7) Capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être rendus invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux..) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve. Toutes les formes de capteurs solaires sont possibles sous réserve qu'elles s'intègrent dans une réflexion architecturale du projet, et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

8) Les antennes paraboliques :

Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques.

Dans les immeubles collectifs, les paraboles collectives sont obligatoires.

**Clôtures :**

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement des limites du terrain d'opération. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur).

**Vitrines commerciales :**

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les seuils des boutiques seront réalisés soit en pierre massive, soit habillés par une plaque de métal. Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.





*Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UA1 :*

Des dispositions différentes des règles précédemment mentionnées à l'article UA 11 peuvent être admises pour les abris de jardin, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites et aux paysages urbains.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m, y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

Dans les secteurs UA1 et UAa :

Non réglementé

Dans le secteur UA2 :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Au moins deux emplacements de stationnement par unité d'habitation (logement) qu'elle que soit sa taille et son type. (Cette règle ne s'applique pas toutefois pour la création de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme.)

- Pour les constructions à usage de bureau :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la Surface De Plancher de l'immeuble.

- Pour les constructions à usage de commerces :

Pour les commerces d'une superficie supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher globale (superficie de vente + réserves) une surface affectée au moins égale à 2 places de stationnement par commerce.

- Pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Non réglementé.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du zonage pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (pièce IX.a) : pour rappel, il convient de maintenir 10% (ou 20% sur le quartier des Calquières en secteur UA1) d'espaces perméables sur le terrain d'assiette de l'opération (ou de ne pas aggraver la situation existante).

**Section III - Possibilités d'occupation des sols**

---

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé.