

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

CHAPITRE PREMIER : ZONE UA

*Zone urbaine équipée, à dominante d'habitat à morphologie dense
(constructions les plus anciennes)*

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi.

Les règles et servitudes définies ci-après ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Rappels

- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.*
- *Les antennes paraboliques de plus d'1 mètre, sont soumises à déclaration préalable.*
- *Les autorisations de travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification délivrées au titre de la réglementation de l'urbanisme et situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumises à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*

Les constructions et autorisations du sol autorisées le sont sous condition du respect des éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

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 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 :

- Entrepôt ;
- Bureau.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'Article UA 2 ;
- Les constructions et aménagements incompatibles avec les protections édictées à l'article UA 11 (éléments identifiés).
- Les dépôts de toutes natures hors des cas mentionnés à l'Article UA 2 ;
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public ;

- Les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'Article UA 2.

Dans le secteur UAh, sont de plus interdits :

- Les sous-sols.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
 - ↳ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ↳ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ↳ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou enregistrement à la condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitat.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur les documents graphiques, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.
- Les aérogénérateurs à la condition qu'ils soient destinés à l'autoconsommation.
- les dépôts à condition que ceux-ci soient masqués et invisibles depuis l'espace public.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article UA 3 – Règles maximales d'emprises au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 4 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble), dans la limite de 8 mètres à l'égout de toiture.
- 8 mètres à l'égout de toiture pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux,

Les extensions de bâtiments existants pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Les bâtiments reconstruits après sinistre pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article UA 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

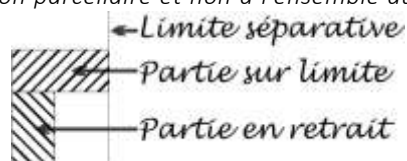
- soit à l'alignement des voies principales de desserte¹ ;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte².

Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Article UA 6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.



Les constructions devront être implantées, au choix du pétitionnaire :

- soit sur chaque limite ;
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum ;
- soit en retrait de chaque limite, la distance devant respecter un retrait de 3 mètres minimum ;

Une même construction, y compris ses annexes, pourra être implantée pour partie en limite et pour partie en retrait d'au moins 3 mètres.

Article UA 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

La distance entre deux constructions d'habitation ou d'activité non-contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 m.

1 Cf. Lexique en début de document

2 Cf. Lexique en début de document

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 8 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Toitures des habitations, bâtiments d'activité, garages et annexes

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront, hors cas des toits-terrasse, composées d'un ou plusieurs versants. Dans ce dernier cas, les pentes devront être identiques sur les diverses parties de la toiture. Hors cas des toits-terrasse, la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir ;,
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

De plus, côté rue, les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Clôtures situées en limite des voies ouvertes à la circulation publique

Elles seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :

- soit d'un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 m ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de l'ensemble ne peut excéder 2 mètres ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Toutes clôtures, y compris entre parcelles

Sont interdits :

- Les bâches ;
- Les matériaux précaires ;
- Les plaques béton ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UA 9 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces envahissantes, telles que définies en annexe de ce règlement, est interdite.

Article UA 10 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 11 – Éléments de paysage identifiés, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dans les terrains identifiés par une trame « L151-23 », la préservation des éléments de « nature en ville » sera assurée par les mesures suivantes :

- Il est interdit d'y établir des bâtiments de quelque nature que ce soit ;
- La destruction définitive des haies et arbres isolés est interdite. Sauf situation de danger sanitaire ou relatif à la sécurité, les coupes et abattages nécessaires à l'entretien et à la pérennité doivent se faire de façon fractionnée dans le temps ;
- Les coupes doivent être immédiatement suivies de plantations de même nature.

Article UA 12 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Si la surface imperméabilisée est supérieure à 200 m² :

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

Si la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 200 m² :

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 4 – Stationnement

Article UA 13 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité et une sécurité suffisante.

Les dispositions de la suite de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

Le nombre minimum de places de stationnement pour véhicules légers à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En plus de ces emplacements, Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum d'une place pour les vélos par logement ou autre activité. La place pour les vélos pourra être intégrée au garage.

Constructions à destination d'habitation :

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Constructions à destination de commerce et artisanat

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente / d'activité.

Autres destinations

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par unité foncière.

Article UA 14 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est d'un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 – Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article UA 15- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

La création de tout nouvel accès sur la RN 31 est interdite.

Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article UA 16 – Emplacements réservés à destination de voirie

Il est défini un Emplacement Réservé (n°8 du plan) destiné à sécuriser le carrefour entre la Rue Pasteur, la rue du Mont-Plaisir et la rue de l'Abbé Soret.

Sous-section2 – Desserte par les réseaux

Article UA 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

Article UA 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Rappel : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Un minimum de 20 % de la surface des unités foncières aménagées devra être traité en espaces verts permettant l'infiltration des eaux.

Article UA 19 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Les clôtures pleines (murs, murets...) perpendiculaires à la pente devront être dotées d'orifices de décharge.

Article UA 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.