

CHAPITRE PREMIER : ZONE UZ

*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.*

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 :

Commerce et activités de service :

- ✎ artisanat et commerce de détail ;
- ✎ commerce de gros.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- ✎ industrie ;
- ✎ Entrepôt ;
- ✎ Bureau.

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

Article UZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 UZ 2 ;
- Les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à vocation d'habitation, hors des cas mentionnés à l'Article UZ 2 ;

Article UZ 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.
- 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 dépôts à condition que ceux-ci soient masqués et invisibles depuis l'espace public.
- Les nouvelles constructions d'habitation à la double condition :
 - ✎ d'être strictement nécessaires à l'activité (logement de gardien, de direction...) ;
 - ✎ que le logement et le bâtiment qui a justifié sa construction constituent un bâtiment unique.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article UZ 3 – Règles maximales d’emprises au sol

Il n’est pas fixé de règle.

Article UZ 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 est limitée à 12 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les antennes de téléphonie mobile
- Les constructions et installations nécessaires à l’exercice du service public ferroviaire ou routier.

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 UZ 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 avec un recul d’au moins 60 mètres par rapport à l’alignement des voies principales de desserte³. 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 UZ 6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n’est pas fixé de règle.

3 Cf. Lexique en début de document

Article UZ 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.

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

Article UZ 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 constituées :

- Soit de toits-terrasse ;
- Soit composées d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 20° et 45°.

Murs

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

Sont interdits :

- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir ;,
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Sous-section 4 – Stationnement

Article UZ 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.

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum d'un emplacement pour les deux roues par tranche de 2 000 m² de construction.

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

Sans objet.

Section 3 – Équipement et réseaux

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

Article UZ 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 UZ 16 – Emplacements réservés à destination de voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section2 – Desserte par les réseaux

Article UZ 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 UZ 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 attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Un minimum de 30 % de la surface des unités foncières aménagées devra être traité en espaces verts permettant l'infiltration des eaux.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ 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.