

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien pour lequel, il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants mais aussi l'intégration de constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination industriel, entrepôt et agricole.
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
- les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2
- les carrières
- le stationnement des caravanes isolées, mobiles home et HLL
- les relais téléphone et pylônes de télécommunication.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les opérations à vocation d'habitat autorisant plus de 600 m² de surface de plancher à condition que 20% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement locatif social et environ 25% du programme doit être affecté à du logement en accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.H..
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS en vigueur.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE1 - Accès :

Pour être constructible, tout 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.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement d'ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à pouvoir faire demi-tour ou de tourner.

3 - Pistes cyclables :

La largeur d'emprise des espaces destinés à l'accueil d'un cheminement piétonnier ou cyclable autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelles doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3**2 - Assainissement :**

2.1. Eaux usées : toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales : les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 – Collecte des déchets urbains :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » joint au dossier uniquement pour les opérations d'aménagements d'ensemble.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- la construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques pour 50% minimum du linéaire de la façade pour le Rez de chaussée ou pour les étages. Lorsque la construction n'occupe pas tout le linéaire de la parcelle, il sera réalisé en complément une clôture maçonnée afin d'assurer la continuité bâtie sur la rue. Lorsque la construction est située à l'angle de 2 voies, la règle pourra (en fonction du contexte et si le projet le justifie) être appliquée sur une seule des voies.
Cette règle d'implantation pourra être dérogée uniquement pour des questions de configuration du terrain, de topographie ou de sécurité routière. Dans ces cas particuliers, une implantation avec un recul de 3 mètres minimum pourra être autorisée.

Les surplombs et débords de toit sont autorisés à une hauteur minimum de 2,50 mètres sur une saillie d'un mètre maximum pour certains éléments de la façade tel que balcons, loggias, auvents, pergolas,...

- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les locaux d'ordures ménagères pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres,
- les postes de transformation pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres.

Dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations valant division uniquement, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations valant division uniquement, les règles ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

- Dans une bande de 7 mètres comptée à partir de l'alignement évoqué à l'article UA6, la construction doit être implantée sur au moins une limite séparative. Au-delà de cette marge de recul, la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 3 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines, bassins d'agrément, locaux d'ordures ménagères ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics qui devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres.
Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

L'ensemble de cette règle d'implantation pourra être dérogée uniquement pour des questions de configuration du terrain, de topographie ou de sécurité routière. Dans ces cas particuliers, une implantation avec un recul de 3 mètres minimum pourra être autorisée.

Au-delà de la bande de 7 mètres évoquée ci-dessus :

- la façade de la construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas 4 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction en limite, au-delà de cette hauteur, la distance la séparant des limites séparatives doit être de 3 mètres minimum.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit. Elle est fixée à 8 mètres. Dans le cas de toiture terrasse, elle est fixée à 6,5 mètres sur l'acrotère.

La hauteur sera réduite à 4 mètres maximum, si la construction est en limite séparative et qu'elle est implantée à plus de 10 mètres de la limite d'emprise des espaces publics, sauf dans le cas d'une construction existante.

La hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEURGénéralités :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1 - Adaptation au terrain :

- pour les terrains plats, les mouvements supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits autour de la construction, les déblais ne sont autorisés que pour les sous-sols et leur desserte.
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la construction d'un sous-sol, de sa rampe d'accès et les murs de soutènement liés.
- Les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.
- Les murs de soutènement sont interdits en limite séparative, sauf pour la desserte d'un accès à un sous-sol.

2 – Matériaux et formes**2.1. Façades**

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions d'architecture traditionnelle locale.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. La référence sera la palette du Sicoval. Le « blanc est interdit ».

Les bardages métalliques et plastiques sont interdits.

2.2. Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % et être réalisées avec des tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sans panachage sauf dans le cas de construction de vérandas et de toitures plates. Ces dernières pourront présenter une pente de toit inférieure à 30%, mais ne devront pas présenter une surface supérieure à 30 m² d'un seul tenant, ou dépasser 30% de la surface totale de la toiture de la construction (possibilité de plusieurs volumes).

Les châssis de toit sont autorisés. Les ouvertures de type « lucarne » sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

2.3. Ouvertures

- Les percements :

Les percements sont alignés verticalement et horizontalement ou axés les uns par rapport aux autres.

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

2.4. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

2.5. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublement s de clôtures de type bâche, cannage, palissade,... sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures doivent être constituées par un muret maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre, surmonté ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivant : l'aménagement, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.

Pour les constructions nouvelles et les autres cas, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 400 m² de surface de plancher :
 - 1 place jusqu'à 50 m²
 - de 50 m² à 120m² de surface de plancher créée, 2 places
 - au-delà de 120 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 70 m² de surface de plancher,
sauf pour l'habitat locatif social où il sera autorisé, 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 400 m² de surface de plancher :
 - 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec dans tous les cas 1 place minimum pour la livraison.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la division, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

Pour toutes les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de créer 1 local ou un remplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface représentant au moins 2% de la surface de plancher totale créée. La surface minimale d'une place est de 1,5 m².

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSE - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Ils sont à conserver.

2 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé.

3 – Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie.

4 – Plantations sur les parcs de stationnement

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

- Dans un permis d'aménager ou un permis valant division :
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties restant communes et au moins 5% de la surface sera destinée à des espaces verts à caractère privatif.
- Dans d'un permis de construire autre que PA et permis valant division :
 - Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espaces plantés créés.

Dans tous les cas :

- Les toits végétalisés et les parkings végétalisés sont comptabilisés comme étant des espaces verts.
- Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être engazonnées ou plantées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.