

# **L- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA**

La zone UA délimite la partie dense agglomérée du cœur ancien de la ville, au caractère architectural et patrimonial affirmé.

Il s'agit d'une zone, édifiée de manière générale en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, d'équipements publics.....conformément aux articles 1 et 2.

**\* En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1<sup>o</sup> mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.
- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

**\* Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002
- l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.
- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice \* : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

## **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions à destination d'activités industrielles.
2. Les constructions à destination d'activités commerciales d'une surface de plancher supérieure à 200m<sup>2</sup>
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article UA 2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
6. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
7. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les constructions à destination d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants;
3. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 2,50m de hauteur hors-tout et 20 m<sup>2</sup> de superficie (surface de plancher).
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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 dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### **ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1 - Desserte en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

##### **2 - Assainissement**

###### **a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau séparatif.

###### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **3 - Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

#### **ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions existantes dans le voisinage, par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises en fonction du tissu urbain avoisinant et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

#### **ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur de 15m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions et leur composition générale.

3. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

> le terrain voisin n'est pas construit

> il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative

La distance de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

5. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives (et éventuellement au delà des 15m) sous les réserves édictées à l'article UA 2.

### **ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

### **ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

### **ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### **2. Hauteur relative**

La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions préexistantes. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, après avis des services compétents, dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural ou encore selon la topographie des lieux ou le contexte.

#### **3. Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, (exception faite des ouvrages techniques publics et des bâtiments publics) ne peut excéder 15m hors tout; toutefois, si dans une même rue, deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ces immeubles voisins.

Seule une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

La hauteur est fixée à 2,50 mètres pour les constructions annexes

### **ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa a) **Dispositions générales**

**ou bien**

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... **ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.**

#### **a) Dispositions générales**

##### **1. Façades**

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés; les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Dans le cas d'une rénovation, si les façades traditionnelles ne peuvent être conservées, elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.
- Les souches de cheminées doivent être simples et ne pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral

## 2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge ou couleur terre.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites.
- Les souches de cheminées doivent être simples, enduites et teintées comme les façades.

## 3. Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

**4. Ouvrages en saillie :** d'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation peut être interdit

## 5. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades.

**b) Climatiseurs :** ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

**c) Antennes paraboliques :** elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

**d) Panneaux solaires thermiques :** ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

**e) Panneaux solaires photovoltaïques :** ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

## f) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent :

- être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".
- respecter la hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 1,30 m hors-tout sur les voies publiques ou privées et 1,80m hors-tout sur les limites séparatives.

Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine ou sur voie publique, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

✓ Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

## ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

\* Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, une place de stationnement logement

\* Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, tertiaire, de service, administratif, équipement public, une place de stationnement par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

\* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins :

- pour les constructions à destination de logements à partir de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m<sup>2</sup>) par logement
- pour les constructions à destination activité, commercial, tertiaire, de service, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration < à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m<sup>2</sup>) pour deux places de stationnement véhicules.
- pour les constructions à destination activité, commercial, de service, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration = ou > à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement deux-roues (3m<sup>2</sup>) par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Seule une impossibilité dûment démontrée peut permettre de déroger à ces règles.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m maximum, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.123-1-2, L.332-7-1, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.