

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I - ZONE UA

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est la zone urbaine centrale dense. Elle correspond au bâti intra-muros et aux faubourgs anciens avec un caractère architectural traditionnel.

La zone UA est ***totalemment incluse dans la ZPPAUP***, elle est donc indiquée dans son ensemble en **UAz**.

Une partie de ce secteur est pris en compte dans le PPRi qui régleme nte l'occupation du sol ; il est identifié en **UAzi** pour les espaces inclus dans la zone bleue du PPRi et **UAzI** pour les espaces inclus dans la zone rouge du PPRi.

(Le dossier de PPR est annexé au P.L.U.)

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation de bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non compatibles avec une zone habitée,
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme.
- ***Dans le secteur UAzi***, sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies par le règlement du P.P.R.i.
- ***Dans le secteur UAzI***, sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies par le règlement du P.P.R.i.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Rappel**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L.441-1, L.441-2 et R.441-1),

- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme) ; *voir annexe en fin de règlement*
- 3- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'urbanisme), dans le périmètre de la ZPPAUP,
- 4 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- 5- En zone UAz, UAzi et UAzi, les autorisations délivrées au titre du Code de l'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) sont soumises au visa conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **2.2. Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications, les extensions et les annexes des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les activités artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de restauration soumises ou non à déclaration, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les constructions à usage de services ou de bureau,
- Les modifications des installations existantes soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- ***Dans le secteur UAzi***, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i.
- ***Dans le secteur UAzi***, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies et passages créés devront être traversant, des îlots constituant le centre ville ; les impasses existantes seront, quand l'opportunité s'en présentera, rendues traversantes ; il ne sera pas créé d'aire de retournement en fond d'impasse nouvelles, et celles-ci auront une longueur inférieure à 60 mètres.

De façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de large. La voie peut passer en "porche" sous le bâti existant ou être à créer.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur,

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### ***Eaux pluviales :***

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.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

#### **4.2. Electricité, téléphone et gaz**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

La **ZPPAUP** précise que :

Le raccordement individuel au réseau se fera par coffret encastré dans la maçonnerie, couvert d'une partie bois ou métallique.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé

*\*Articles 6, 7 et 8 : se référer également aux définitions graphiques des règles de constructibilité des parcelles.*

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

6.1. Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement actuel, ou futur, des voies.

6.2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

7.1. A l'intérieur de la parcelle, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de cette limite à 3 mètres minimum.

La **ZPPAUP** précise que :

7.2. La façade sera composée d'une limite parcellaire à l'autre : si la largeur de la parcelle excède celle de la construction, la façade sera poursuivie par une clôture.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition qu'existe déjà ou que soit projeté de construire simultanément sur le terrain un bâtiment ayant une façade sur rue. La distance entre la façade de deux bâtiments sur une même parcelle ne sera jamais inférieure à 3m.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Les extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension.

*En plus, dans le secteur UAzi*, l'emprise au sol des constructions est définie par le règlement du P.P.R.i.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La *ZPPAUP* précise que :

Sauf justification, la hauteur minimum de façade est d'un rez-de-chaussée + 1 étage ou équivalent.

Sauf justification esthétique, la hauteur d'une façade ne sera jamais supérieure à 2 étages sur rez-de-chaussée ou équivalent.

**10.2.** Une harmonie avec les hauteurs des façades voisines devra être recherchée.

Le *PPRi* précise que :

*Dans les secteurs UAzi et UAzi*, le niveau de plancher destiné à l'habitation doit être situé au-dessus de la cote de référence, sauf cuvelage étanche ou équivalent assurant l'étanchéité au-dessous de la cote de référence.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- Tous les éléments décoratifs seront maintenus et mis en valeur.

### **11.2. Toitures**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume,
- La toiture des bâtiments principaux d'habitation sera constituée de manière préférentielle de 2 versants, respectant les pentes de toitures des immeubles alentours,

La *ZPPAUP* précise que :

- Il conviendra de limiter les décalages de toiture et les accidents de toiture,
- Les couvertures doivent être composées de tuile plate de Bourgogne 70 à 80 m<sup>2</sup> environ,
- Les accidents de toiture devront être limités.
- Le nombre de châssis de toit et de tabatières devra être limité, et en tout état de cause, ils sont posés verticalement ou au nu de la toiture sans saillie.
- Les verrières devront être composées avec la façade.
- Les lucarnes devront être amenées dans le plan de la façade et composées avec les percements.
- Sur des petits éléments de couverture, l'ardoise ou la couverture métallique peuvent être autorisées si le projet architectural le justifie.
- Les égouts sans passée de toiture (ou queue de vache) doivent être scellés.

- Les souches de toiture doivent être en brique de 5,5 x 11 x 22.
- Les lucarnes décoratives existantes devront être conservées.

*Sont interdits :*

- Le bardage d'asphalte en imitation de tuile ou d'ardoise,
- La pose de « houteau » et de « chien assis ».

### **11.3. Murs / revêtements extérieurs**

La **ZPPAUP** précise que :

#### ***Composition de la façade :***

- La façade devra être composée avec une trame verticale et horizontale.
- Une hiérarchie dans l'organisation des percements sera recherchée.
- Les éléments anecdotiques seront évités.
- Les éléments archéologiques seront maintenus autant en éléments décoratifs qu'en témoins d'une histoire de la construction.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,

#### ***Matériaux :***

- Les modénatures de briques (nervures) ou de briques et pierres et les enduits plâtres (ou réfection) avec la modénature de bossage seront conservés.
- Les plâtres seront peints à base de badigeon de chaux.
- Les enduits à base de résine seront à éviter.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les murs des constructions doivent être réalisés avec un enduit de ton pierre ou sable à base de chaux aérienne.

### **11.4. Les menuiseries**

La **ZPPAUP** précise que :

- Les réfections de menuiseries pour rechercher un plus grand confort s'accompagneront d'une remise en place d'une restitution des éléments décoratifs menuisés.
- Les fenêtres à 3 carreaux seront préférées aux grands jours ou aux petits bois.
- Les volets ou persiennes seront en applique sur la façade.
- Les volets roulants seront autorisés si les coffres sont intégrés dans la maçonnerie et qu'ils ne détruisent pas la proportion de la fenêtre.
- Les peintures claires mais légèrement teintées seront préférées aux peintures foncées ou blanches.
- Les menuiseries seront peintes ; en ce qui concerne les menuiseries des Portes, elles pourront être traitées de couleur sombre.
- Les ouvrages de menuiseries apportant un élément décoratif seront conservés.
- Les menuiseries métalliques seront laquées de couleur.

### **11.5. Clôtures :**

#### ***Dans toute la zone y compris dans tous les secteurs :***

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes

de la propriété et dans le voisinage immédiat,  
La **ZPPAUP** précise que :

La clôture devra être implantée en limite de parcelle sur rue,  
Les murs de clôture existants seront conservés ainsi que les portes,  
Les maçonneries seront enduites.

**Uniquement dans la zone UAz :**

La **ZPPAUP** précise que :

Les clôtures doivent être constituées :  
soit d'un mur d'au minimum 2,20m de haut avec une couverture en tuile,  
soit d'un mur bahut d'au moins 1m de haut et de 50 cm de large surmonté d'une grille. Les murs bahuts surmontés de lisses en bois ou béton sont interdits.  
La porte d'entrée sera comprise entre des massifs maçonnés jusqu'à 2 mètres minimum.

**Uniquement dans le secteur UAzi :**

Le **PPRi** précise que :

Les clôtures doivent être constituées de murets ou murs bahuts surmontés d'éléments en claire-voie en bois ou en métal. Les murets ou murs bahuts devront être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle. Leur hauteur est limitée à 0,50 m.

**Uniquement dans le secteur UAzI :**

Le **PPRi** précise que :

Les clôtures doivent être composées de 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres pour les nouvelles clôtures.  
Les clôtures édifiées en bordure de parcelle supportant des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité doivent être :  
soit ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote de référence,  
soit constituées de grillage à large maille (10 cm x 10 cm).

**11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel sera évitée,
- Les antennes aériennes seront dissimulées sous combles, les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat,

La **ZPPAUP** précise que :

- Les enseignes et publicité en applique ou sur consoles sont interdites (elles sont tolérées dans la vitrine). Elles sont soumises à autorisation spéciales de la ZZAPUP,
- Les enseignes seront le plus possibles en fer forgé sur consoles avec un éclairage par projection dessus.

Le *PPRi* précise que :

- *Dans le secteur UAzi*, le soubassement et l'aménagement des abords qui l'accompagne, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.
- *Dans le secteur UAzi*, le soubassement et l'aménagement des abords qui l'accompagne, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

#### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les places de garage existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées et incluses dans le nouveau plan.

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

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives,
- *Dans le secteur UAzi*, les dispositions du présent article s'appliquent dans la limite et dans les conditions fixées par le règlement du P.P.R.i.

#### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé