

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA comprend des éléments ou ensembles bâtis ainsi que des éléments et espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, auxquelles s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains ou paysagers qui sont décrits dans le Cahier du Patrimoine protégé, annexé au règlement (pièce n°4.C.2). Ces éléments, figurent au document graphique n°4.C.1 « Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage ».

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	ZONE UA Sont admises les destinations et sous destinations cochées « X » ¹
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
HABITATION	X
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	X
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	X
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

¹ La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

Article UA-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés par le code de l'urbanisme ;
- Les constructions de garages groupés non liées à une opération groupée d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de revalorisation et recyclage de ces produits ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Toute construction ou installations dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n°4.C.1 « PPPAUP », autres que celles admises ci-après à l'article UA-2.

Dans les secteurs concernés par l'indice « i », sont également interdits les caves et garages en sous-sol.

Article UA-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes, ni émanations nocives, malodorantes ou génératrices de bruit qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, alors même que ces constructions ne respectent pas les articles UA-6, UA-7, UA-8 et UA-10 sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard ;
- Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n°4.C.1 « PPPAUP », les travaux et installations d'infrastructure de réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve qu'ils ne créent pas de constructions.

Article UA-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UA-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Tout ou partie de la façade principale de la construction principale doit être implantée :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en respectant un recul compris entre 5 et 7 mètres ;
- Soit en respectant le même recul que l'une des deux constructions voisines.

Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement de la voie est imposée pour la façade principale de la construction ; pour l'autre façade ou pignon en front à rue, l'implantation en recul de 3 mètres minimum est admise.

Lorsqu'une nouvelle construction n'est pas implantée à l'alignement en totalité, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale ou végétale dont les caractéristiques sont développées au « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » à l'article UA 9.

Dispositions particulières

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UA-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article UA-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Article UA-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives les constructions respecteront la marge de recul suivante : sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul (L) est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Dispositions particulières

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, la construction sur une ou deux limites séparatives peut être admise :

- Soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment implanté sur l'unité foncière voisine sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà édifié à la limite séparative ;
- Soit lorsque des constructions sensiblement équivalentes sont édifiées simultanément ;
- Soit lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec une tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « PPPAUP ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension.

Article UA-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Article UA-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

Construction à destination d'habitat

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à destination autres que d'Habitat

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

3. Dispositions particulières

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenants ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boîtier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

2) Dispositions particulières

Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions présentant ces traitements de façades à la date de

l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

Dispositions relatives aux toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures terrasses sont admises sur la construction principale sous réserve d'être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale.
- La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

Les toitures seront de teinte mate rouge orangé, grise ardoise, bleue ardoise ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un édifice ou un ensemble bâti est identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux sur l'élément à protéger tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), doivent restituer l'élément protégé à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

II. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (forme, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

En front à rue, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence parmi celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit d'un muret ne dépassant pas 0,80 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Le muret sera traité en harmonie avec la construction principale.

En limites séparatives,

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement. Par souci de transparence écologique et hydraulique, il est préférable d'éviter l'installation de soubassements. Dans le cas contraire, ceux-ci auront une hauteur maximale de 0,25m ;
- Soit par un autre dispositif qui ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ni à la libre-circulation de la microfaune.

Il est précisé que, dans les secteurs identifiés comme inondables, les clôtures en limites séparatives devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les haies végétales et dispositifs à clairevoie sont à privilégier.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.

Dispositions particulières :

Les murs pleins sont autorisés pour :

- La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murs existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les règles relatives aux matériaux.
- Les murs d'intimité qui présenteront un aspect similaire (teinte) à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur à compter de la façade arrière de la construction soit dans le prolongement de cette façade, soit en limite séparative.

Que ce soit pour les murets, les murs d'intimité ou encore les clôtures en limites séparatives, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple la brique creuse ou le parpaing, est interdit.

Les portails et portillons seront de conception simple et traités en harmonie, en termes de hauteur notamment, avec les murs de clôture.

Dispositions relatives aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

Article UA-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UA-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Lors de la création d'aire de stationnement, il est imposé de planter un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées représentent un minimum de 20 % de la surface de l'unité foncière de l'opération, dont 10 % devront être végétalisées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

2.4 Stationnement

Article UA-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire par tranche de 5 logements devra être aménagée pour les visiteurs. Ne sont pas concernés les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de normes.

Normes de stationnement pour les vélos

Constructions à destination d'habitation

Pour toute opération créant deux logements et plus, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à accueillir au minimum un vélo par logement.

Constructions à destination de bureaux

Pour toute opération de construction de bureaux, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à permettre l'accueil d'une place de stationnement vélo pour 5 emplois attendus. La surface de l'aire de stationnement vélo sera d'au minimum 0,5 % de la surface plancher totale de l'opération.

CINASPIC

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article UA-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».