

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre-ville et présentant une forme urbaine dense regroupant des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places et en ordre continu.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques : dispositions particulières.

Cette zone comprend le secteur UAc visant à maintenir les activités de commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles.

Dans le quartier « Clos Lambertton », la zone UA fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les entrepôts commerciaux autres que ceux mentionnés à l'article UA2,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les carrières et les mines
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine des immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.

1.2. De plus, est interdit dans le secteur UAc :

- Le changement de destination des locaux existants à usage de commerces et de services, et localisés en rez-de-chaussée d'immeubles, pour des destinations à usage d'habitation ou de garage.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les entrepôts doivent être liés à une activité de commerce ou de service attenante ou implantée à proximité immédiate.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3 Electricité et téléphone

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Toute modification ou extension du réseau moyenne tension, ou bien du réseau de téléphone, doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, une façade au moins des constructions, doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois:

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés dans la limite de la marge existante ;
- Un recul minimum d'un mètre est imposé :
 - aux bassins des piscines,
 - aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Toute construction doit être édifiée sur une au moins des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 2 mètres. Cette limite ne s'applique pas à l'existant dépassant cette hauteur qui ne pourra être augmentée après travaux.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent 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.

11.1. Implantation des constructions

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel, et privilégier l'encastrement dans la pente.

L'organisation des 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.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai sur les terrains en pente pour supporter les constructions.

11.2. Aspect des constructions

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.

11.3. Bâti existant

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné. Notamment :

- Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile canal ou de la tuile mécanique type « Saint Vallier », de préférence de couleur unie.
- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges.
- Les gouttières pendantes et leurs descentes auront l'aspect de celles réalisées en zinc ou en cuivre.
- Les menuiseries – portes, fenêtres, volets, portail, ...- doivent respecter l'identité architecturale de l'édifice

11.4. Constructions neuves

Tout projet de construction nouvelle, pourra aborder une architecture contemporaine si elle s'insère dans son environnement par :

- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façades,
- L'implantation sur le terrain et prenant compte de la topographie,
- Le choix des matériaux, leurs couleurs, et leur impact dans le contexte environnant Les rez-de-chaussée aveugles ou borgnes sont interdits.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

11.5. Equipements techniques - Cas général

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

11.6. Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

11.7. Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Dans le cas d'immeuble avec logements collectifs, une antenne collective unique est exigée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

11.8. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein, soit réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique, surmontant un mur bahut de 0,50 m au plus. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques constitués d'un mur plein, seront réalisés soit en pierres jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un enduit.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées.

11.9. Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementées.