

ZONE UA

Cette zone comprend deux secteurs UAa et UAb qui correspondent au périmètre du centre-ville.

UA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

REGLE GENERALE

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

Dispositions particulières concernant le secteur UAa :

La démolition des bâtiments figurant comme étant à conserver sur le document graphique 5b du P.L.U. est interdite.

UA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont notamment autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple: drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UA 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement communautaire d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement communautaires ou départementaux.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement communautaire ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m².

Encombrants : Au dessus de 20 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

UA 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dans le secteur UAa :

6.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (existantes ou à créer) ouvertes à la circulation automobile :

Toute construction nouvelle doit être édifiée à l'alignement des voies sauf :

- ◆ si elle est abritée par un mur de clôture ou un portail

Ou

- ◆ si son retrait est rendu nécessaire pour une meilleure transition avec un bâtiment existant.

6.1.2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (existantes ou à créer) et aux voies piétonnes (existantes ou à créer)

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite des emprises publiques ou jusqu'à l'alignement des voies.

6.2. Dans le secteur UAb :

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, celles-ci doivent présenter une continuité de façade de manière à constituer un front bâti, à l'exception des éléments de construction tels que les débords de toitures, les corniches et les balcons qui constituent des saillies selon l'article 6.2.2. Toutefois, des ruptures de bâti ponctuelles peuvent être autorisées pour animer le style architectural.

Une discontinuité du front bâti est autorisée dans le cas d'un retrait des constructions par rapport à l'alignement.

6.3. Saillies sur les voies ou emprises publiques

6.3.1. Sur les emprises publiques ou les voies autres que départementales

Certains éléments de construction tels que les débords de toitures, les corniches, les balcons peuvent constituer des saillies :

- ◆ $\leq 0,80$ m si la construction est implantée le long d'une voie,
- ◆ $\leq 1,20$ m dans les autres cas (place et placettes).

7.1. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

- 7.1.1.** A l'exception des cas visés au 7.1.2 du présent article, l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative ou en retrait de celle-ci à condition que la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.1.2.** La surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du P.L.U., dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1.1, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que les éléments de façades créés dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative ou en retrait de celle-ci dans les conditions ci-après :

7.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre terrains du secteur UAb :

Les constructions sont autorisées jusqu'en limite séparative.

7.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives communes du secteur UAb et à une autre zone y compris au secteur UAa. :

- ◆ Si la façade comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à :
 - 6 m en cas de baies principales
 - 3 m en cas de baies secondaires
- ◆ Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait moyen minimum de 0,50 m.

7.2.3. Les équipements d'intérêt général peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, ce dernier aura une distance moyenne minimum de 0,50 m.

UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

- 8.1.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété n'est pas autorisée à l'exception des annexes.
- 8.1.2. L'implantation de plusieurs constructions ou installations destinées à accueillir des équipements d'intérêt général est autorisée sur une même unité foncière.

8.2. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si l'une au moins de ces façades comporte des baies principales,
- 3 m dans les autres cas.
- Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les séparent des autres bâtiments.

UA 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

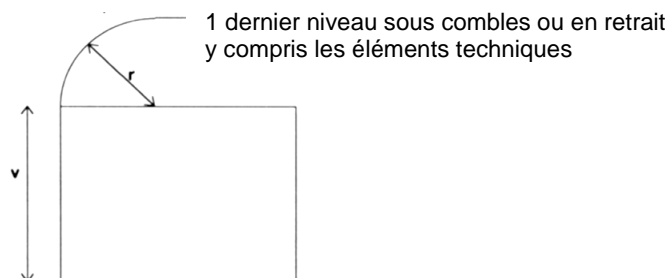
UA 10 – Hauteur maximum

10.1. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

- **Sur un front bâti du n°4 au n°16 de l'avenue du Général Leclerc :**

Les bâtiments doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par le schéma ci-dessous, se composant :

- ◆ d'une verticale (v) inférieure ou égale à 14 mètres,
- ◆ d'un quart de cercle de 6 mètres de rayon (r), tangent à la verticale en son sommet.



- **Sur un front bâti du n°12 au n°16 de la rue de la Mairie :**

La hauteur de ces bâtiments peut être au plus égale à la hauteur du bâtiment sis 10 rue de la Mairie.

▪ **Autres :**

La hauteur des constructions par rapport à la chaussée ne doit pas dépasser celle des bâtiments déjà existants sur une même propriété ou sur la propriété dont le terrain est issu en cas de division.

Toutefois, une surélévation de 2 mètres maximum est autorisée aux emplacements figurant dans la Pièce 5b du P.L.U.

▪ **Les annexes :**

La hauteur des annexes ne peut pas dépasser, par rapport au terrain naturel :

- ◆ 2,50 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la terrasse dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur de l'acrotère étant limitée à 0,50 m maximum,
- ◆ 3 m au faîtage.

10.2. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

A l'exception des cas énoncés ci-après, les façades des constructions sur rue doivent :

- présenter au maximum : un rez-de-chaussée, quatre niveaux supérieurs en façade, et deux niveaux de combles,
- comporter une verticale qui ne peut être supérieure à 17 mètres à l'égout (ou à l'acrotère), en tout point par rapport à la voie la plus proche.

Exceptions :

Les bâtiments implantés dans la zone de niveaux supplémentaires figurant sur le plan 5b, pourront comporter une verticale qui ne peut être supérieure à 21 m à l'égout (de l'étage en retrait ou de l'attique), en tout point par rapport à la voie la plus proche.

Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé aux paragraphes 10.2.1, 10.2.2 et 10.2.3 à condition :

- ◆ *qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,*
- ◆ *qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.*

UA 11 – Aspect extérieur - Clôtures

11.1. Les bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan 5f du P.L.U.

Les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

11.2. Volumes et implantation

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

11.3. Toitures

Règle générale :

Les toitures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment et les constructions avoisinantes.

Dispositions applicables dans le secteur UAa :

Chaque bâtiment doit comporter deux pentes de toiture minimum.

11.4. Clôtures

Règle générale :

11.4.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 m.

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.4.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de clôture.

Dispositions particulières concernant le secteur UAa :

- Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site, et de façon à s'harmoniser avec le bâtiment et l'environnement architectural et paysager de la rue.
- Toutefois, lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahut présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

12.1. Dispositions communes

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

Une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doit être réalisée dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisés dans le nombre d'emplacement nécessaires que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Nota : Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que les normes soient respectées pour la SHON totale (existante et projetée).

12.1.1. Dimensions des places :

- ◆ Longueur utile : 5 m
- ◆ Largeur utile :
 - 2,40 m pour les emplacements
 - 2,70 m pour les garages et box
 - 3,30 m pour les emplacements handicapés
- ◆ Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

12.1.2. Rampes d'accès :

- ◆ sens unique : 3,50 m
- ◆ sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- ◆ double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- ◆ pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres pour les collectifs.

12.2. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Habitation	1 pl. /60 m ² de SHON avec au minimum 1 place /logement
Commerce, Bureau, Atelier, Artisanat	1 pl. /100 m ² de SHON avec au minimum 1 place
Enseignement primaire	1 pl. /classe

* Les extensions de locaux occupés par les services communaux sont exonérées de création de places de stationnement.

12.3. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none">◆ 1 place par logement◆ 2 roues : à partir de 10 logements, 0,5 m² par logement
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none">◆ 1 et 2 pièces : 1 place/60 m² de SHON avec au minimum 1 place/logement◆ 3 pièces et plus : 1 place/60m² SHON avec au minimum 2 places/logement.◆ 2 roues : à partir de 10 logements, 0,5 m² par logement
Foyer de personnes âgées	<ul style="list-style-type: none">◆ 1 place/5 chambres
Commerce < 300 m ² de SHON	<ul style="list-style-type: none">◆ 1 place minimum
Commerce ≥ 300 m ² de SHON	<ul style="list-style-type: none">◆ 1 place pour 20 m² de surface de vente◆ 1 aire de livraison pour 1000 m² SHON et une aire supplémentaire par tranche de 1000 m² SHON◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues ≥ 10 m²
Bureau	<ul style="list-style-type: none">◆ 50 % de la SHON◆ 1 aire de livraison de 100 m² pour 5000 m² SHON◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues (pour une SHON créée supérieure à 100 m²) ≥ 10 m²
Activité atelier dépôts	<ul style="list-style-type: none">◆ 1 place/200 m² de SHON avec 1 place minimum par unité◆ 1 aire de livraison de 100 m² pour 5000 m² SHON◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues ≥ 10 m²
Artisanat < 100 m ² de SHON	<ul style="list-style-type: none">◆ 1 place/unité
Artisanat ≥ 100 m ² de SHON	<ul style="list-style-type: none">◆ 1 place/tranche de 100 m² SHON◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues ≥ 10 m²
Hôtel - restaurant	<ul style="list-style-type: none">◆ 1,5 place/100 m² de SHON◆ 1 aire de livraison de 100 m² pour 50 chambres◆ 1 aire de dépose pour les cars de tourisme pour 50 chambres

Résidence hôtelière	◆ 1 place/logement
Salle de spectacle	◆ 1 place/10 places ◆ 2 roues : 1 m ² /10 places
Enseignement secondaire	◆ 1 place/classe ◆ 2 roues : 3 m ² / classe
Enseignement primaire et maternel	◆ 1 place/classe
Crèche, équipement de santé	◆ 1 place par salle

UA 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Dispositions communes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

13.2. Dans le secteur UAa :

Les espaces libres devront être traités de manière paysagère afin de mettre en valeur le site.

13.3. Dans le secteur UAb :

A l'exception des équipements d'intérêt général pour lesquels il n'est pas fixé de règles, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins :

- 20 % de la superficie totale du terrain en espaces verts,
- Les cœurs d'îlots devront être réalisés de manière paysagère.

Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7

13.4 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan 5f du P.L.U. « Plan de repérage des éléments de patrimoine remarquables » comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les arbres d'alignement pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux.

13.5 Les espaces paysagers

Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

UA-14 – Coefficient occupation du sol (Occupation)

COS : il n'est pas fixé de COS