

## **ZONE UA**

La zone UA correspond au secteur aggloméré du centre ancien historique, tissu urbain dense et continu.

Les principales caractéristiques communes sont :

- un intérêt patrimonial qu'il s'agit de préserver
- un bâti construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics.
- une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...).

L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante.

La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- 1 - Les constructions et installations à usage industriel,
- 2 - Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3 - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4 - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6 - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8 - Les dépôts de matériaux et de véhicules.
- 9 - Les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappel :**

**1.1.** les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites)

**1.2.** Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 mètres définis autour des monuments historiques.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1** Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-ville, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.2** Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain et sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour le secteur concerné.
- 2.4** En application de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 4 lots est autorisée à condition qu'elle comporte au minimum 40% de surface de plancher affecté à du logement locatif. En outre, 60% des logements locatifs doivent être affectés à du logement social. Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.
- 2.5** En application de l'article L123-2b du Code de l'urbanisme, sur l'emplacement réservé n°28, seules sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitat sous forme d'opération d'ensemble à condition qu'en cas de réalisation d'un programme de

logements, 100% de ce programme soit affecté à des catégories de logements locatifs définis dans le respect des objectifs de mixité sociale (art L123-1-16 du Code de l'urbanisme).

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

### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

### **2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### 2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### 2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

### **3 - Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade. Dans les opérations d'ensemble, ils seront réalisés obligatoirement en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

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

**1** - Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

### **2 - Des implantations différentes pourront être autorisées ou seront exigées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement sur une des unités foncières limitrophes, et avec le même recul,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

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

**1** - Toute construction nouvelle dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 12 mètres doit être implantée d'une limite latérale à l'autre.

**2** - Si la largeur de façade sur rue est supérieure à 12 mètres, la construction devra être édifée sur au moins une des deux limites séparatives. Une distance de 3 mètres minimum sera alors respectée pour l'autre limite. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc...).

**3** - Au-delà d'une profondeur de 15 m mesurée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m. Toutefois une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres.

**4 - Des implantations différentes pourront être autorisées:**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,
- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle, sans toutefois dépasser 4 mètres de hauteur hors tout dans le cas d'implantation en limite séparative.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**2 - Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

**3 - Des dépassements peuvent être autorisés :**

- dans le cas où l'immeuble le plus élevé, sis sur la même parcelle ou sur une parcelle contiguë ayant une façade sur la même rue, à la même hauteur que celui-ci sans pouvoir dépasser 12 mètres.
- Dans le cas de réaménagement ou d'extension de constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont la hauteur est supérieure à la règle, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

**4 - Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.**

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**1 - Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement

immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

## **2 - Dispositions particulières :**

### **2.1 - Toitures :**

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 25 et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et dans le secteur concerné, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2.2 - Façades :**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

### **2.3 - Eléments techniques**

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation, à la climatisation et à la réception numérique seront implantés sur des façades ou en toiture non visibles depuis l'espace public.

## **3 - Clôtures :**

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Il est demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens (mur plein).

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

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

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.