

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

=====

CHAPITRE I - ZONE Ua

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central composée, notamment, d'habitat très dense, d'artisanat et de commerces où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère

La zone Ua comprend .

- Des secteurs situés dans des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation telles que délimités sur les plans de zonage du Plan de Prévention des Risques de l'Arre inférieure et des secteurs de risque résiduel résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.*
- Des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.*

ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone Ua :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec la vie urbaine, notamment les carrières, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

- les exploitations agricoles,
- les centrales éoliennes,

De plus ,

Sont interdites dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques toute utilisation du sol ou occupation du sol qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques annexé au PLU

Sont interdits dans les zones de risques résiduels, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article Ua2 :

- *les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;*
- *la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;*
- *Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols de plus de 2 m de hauteur ou 100 m² modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés.*

Dans les zones soumises au risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation, sont interdits les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les stations d'épuration.

En règle générale quelque soit le risque d'inondation, la construction d'établissement recevant une population à caractère vulnérable est interdite.

ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Sont autorisés dans la zone Ua (en dehors des zones inondables) :

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes
- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat connexe à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) et relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine environnante,

- l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,
- la reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées, à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation et ceci, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre,
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

B. Conditions particulières des zones inondables

Dans l'ensemble des zones inondables du PPR « Arre inférieure », toute construction et installation autorisée devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du PPR Pré-cité

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels de la zone Ua :

. les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition que le niveau fini du plancher bas soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire ;

. les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, sous réserve d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues...) et à condition que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ;

. la création de clôtures obligatoirement transparentes aux écoulements ;

Sont autorisées dans les zones soumises au risque fort d'inondation et au risque résiduel d'inondation les clôtures qui devront être constituées d'un grillage à maille large sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum ainsi que les piscines enterrées qui devront disposer d'un balisage permanent

C. Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents graphiques au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE Ua 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ua 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF,

Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Eaux usées : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone : Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et, le cas échéant, les murs de clôture doivent, par leur implantation contribuer à renforcer, créer ou maintenir le caractère de rue bordée de constructions édifiées à l'alignement.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite actuelle ou projetée des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées ci-dessus, pourront être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipement d'infrastructures.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent par leur implantation contribuer à renforcer, créer ou maintenir le caractère de rues bordées de constructions jointives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures mitoyennes.

Les clôtures : la hauteur des clôtures devra respecter l'enveloppe des hauteurs générales des clôtures voisines. La reconstruction des clôtures est autorisée à hauteur initiale.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Chaque construction devra respecter trois critères :

- de volumétrie,
- de proportion des vides et des pleins,
- de choix des matériaux apparents

La volumétrie

Les Masses bâties

Les masses bâties devront être de formes simples, constituées en principe d'un bâtiment unique de forme parallélépipédique avec des couvertures à une ou deux pentes parallèles à la voie.

La proportion des vides et des pleins

Les ouvertures, fenêtres et portes d'entrées doivent être de formes rectangulaires avec des proportions plus hautes que larges.. Dans le cadre des constructions neuves, les encadrements des ouvertures peuvent être affirmés par une facture d'enduit taloché et de teinte claire.

Les ouvertures devront être alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Le choix des matériaux

Façades

Elles seront recouvertes d'enduits à la chaux aérienne de préférence, de badigeons à la chaux ou d'enduits hydrauliques talochés fins de teinte claire.

Les couleurs criardes comme le blanc sont à proscrire.

Les matériaux prévus pour être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc...) devront être enduits.

Couvertures

Les couvertures, de teinte claire, seront en tuiles canal ou romanes ou similaires. Les génoises, en bas de pente, sont autorisées en façade et prosrites sur les murs pignons.

- L'emploi de plaques support sera autorisé sous réserve qu'elles soient recouverte de tuiles de récupération (posées en tuiles de couvert et de courant). Le support ne devra pas apparaître en débord de toit.

Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel les comporte, la couverture peut être réalisée en ardoises naturelles, zinc ou plomb.

- Il est recommandé que les faîtages soient parallèles aux voies et que les bâtiments d'angle comportent une demi-croupe.

- Pour les constructions nouvelles : les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toutes formes d'antennes, de type râteau, paraboles, ... autres). L'appareillage nécessaire à la climatisation sera dissimulé sous les toitures.

Ferronnerie

Les ferronneries seront de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

Garde-corps

Les garde-corps tel que balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages seront de forme simple, de préférence métallique et vertical.

Menuiseries et volets

Dans le cadre d'extension, les menuiseries et les volets seront similaires aux existants et de préférence en bois.

Dans le cadre d'une création, ils devront présenter une unité d'ensemble, en connotation avec le caractère traditionnel des menuiseries en bois.

Les couleurs criardes et teintes vernies sont à proscrire.

Les volets roulants extérieurs, les volets basculants, les pavés de verre et les stores extérieurs sont à proscrire.

Lucarnes et verrières

- Les chiens assis sont interdits, excepté les chiens assis existant.
- Les lucarnes et tabatières sont autorisées.
- Les verrières sont autorisées lorsqu'elles sont posées sur des terrasses ou lorsqu'elles sont encaissées dans les toitures ou lorsqu'elles forment lanterneaux en surcroît de la couverture.

ARTICLE Ua 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manoeuvre. Pour les constructions à usage d'habitation au-delà de 3 logements il est exigé une place par logement minimum.

Pour les constructions à usage commercial, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher de la construction, exception faite pour les commerces inférieurs à 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé