

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# UA

### Caractère de la zone :

La zone **UA** correspond à des secteurs déjà construits de manière traditionnelle et dense et à des secteurs attenants construits de manière moderne et dense, où quelques constructions nouvelles pourront être intégrées ou admises en extension de groupement bâti.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

La zone **UA** recouvre le centre-ville et le Chastelas.

Des sous-secteurs **UAtr** concernent le centre-ville ancien et le Chastelas où des constructions nouvelles et l'aménagement des constructions existantes sont admis sous réserve de prescriptions architecturales particulières.

### La zone **UA** comporte :

- des éléments retenus pour l'inventaire du petit patrimoine communal, protégés conformément à la loi; ils devront être sauvegardés et mis en valeur lors de projets dans leur proximité immédiate.
- le secteur indiqué dans la partie 3 « Orientations d'Aménagement relatives à des Quartiers ou des Secteurs », chapitre 3.3, du présent PLU (abords de la Place du Champs de Mars, rue de l'ancienne Poste, rue de la Paillette, place St.-Bonnet, rue de la Molle, rue du Terras, rue et place de la Poste) où, pour tout local de commerce ou service existant le changement de destination en habitation est interdit.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1 En UA et UAtr en dehors des secteurs inondables:**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol suivant :

- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics ;
- les constructions à usage industriel et agricole ;
- les lotissements d'activité ;
- les installations classées et bâtiments agricoles nouveaux soumis à autorisation ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées si elles ne sont pas associées à la réalisation d'une construction ;
- les mobile-homes ;
- les dépôts de toute nature.

## **2. En UA et UAtr à l'intérieur des secteurs inondables:**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article UA 2.3 .

### **ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1. Rappels:**

Les obligations définies ci-dessous sont conformes aux articles concernés du Code de l'Urbanisme, du Code du Patrimoine ou du Code Forestier.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les démolitions sont soumises à autorisation,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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

- Toute construction ou extension est soumise au respect des caractéristiques architecturales de l'existant : volumes, matériaux, proportions, percements, etc... ;
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent ;
- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires, ni qu'elles soient incompatibles avec le voisinage ;

#### **3. En UA et UAtr à l'intérieur des secteurs inondables seuls sont autorisés :**

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants ;
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation, et notamment les captages d'eau potable et leur protection ;
- les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ;
- la création de piscines pour un bâtiment existant avec local technique étanche en cas d'inondation ;
- l'aménagement de préau ouvert accolé à un bâtiment public ;
- la reconstruction de bâtiments publics techniques nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas de public dans le but d'améliorer les conditions de sécurité ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ;
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements ;
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés et séparés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 5 m ;
- les surélévations mesurées de constructions existantes, dans un souci de mise en sécurité, sans augmentation de l'emprise au sol.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 - Accès et voirie**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés et sécurisés à la charge du pétitionnaire, de façon à limiter le risque et apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4. Les chemins communaux peuvent être utilisés comme accès après accord de la commune, à charge pour le pétitionnaire de les rendre compatibles le cas échéant avec la desserte d'une construction.
5. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En cas de ressource insuffisante dans le secteur de la construction envisagée, le permis de construire pourra être refusé.

#### 2. Assainissement

##### - Zones desservies :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales, et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants, après autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public et des piscines avant rejet dans la nature peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent pas être rejetés aux réseaux publics.

##### - Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public, et dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la mise en œuvre devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

#### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales non destinées au stockage, sans aggraver la situation antérieure.

Le stockage des eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués des propriétés sont à la charge exclusive des propriétaires, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4. Electricité - Téléphone - Télévision

Tous nouveaux réseaux de desserte et de distribution devront être enterrés ou placés en façade.

## ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## ARTICLE UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les maisons existantes.

L'implantation des bâtiments est en alignement avec les bâtiments attenants.

Pour les accès automobiles :

les portails des clôtures et les portes de garage édifiés le long d'une voie publique peuvent être situés avec un recul maximal de 5 m par rapport à la limite de la voie.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, ou la reconstruction des bâtiments anciens, à condition que ces projets soient implantés dans le prolongement ou en retrait des façades voisines existantes sur voie.

## ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, tout point de ce bâtiment ne peut être implanté à moins de 3 m de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

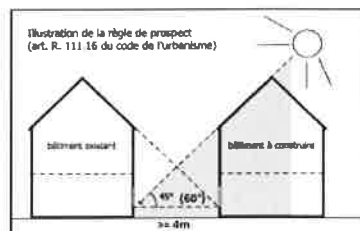
- la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics
- la reconstruction de bâtiments anciens.

## ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.



## ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

## ARTICLE UA 10 - Hauteur maximum des constructions

1. Le gabarit des constructions devra s'inscrire dans celui du tissu urbain existant.

2. Les constructions à l'intérieur des cônes de vue représentés sur les plans de zonage ne doivent pas apporter des éléments nouveaux sortant du gabarit des constructions existantes dudit secteur.

## ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

### 1. Aspect général :

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région sont interdites.
- Les constructions doivent respecter l'unité visuelle des champs de vue des perspectives paysagères indiqués par un symbole de cône de vue sur les plans de zonage.
- Les terrassements sont limités au minimum nécessaire. Les constructions sur buttes de terre apportées sont interdites.
- L'implantation de plusieurs constructions sérielles, de conception architecturale analogue, non attenantes sur la même unité foncière est interdite.
- Pour les éléments repérés au plan de zonage comme élément du petit patrimoine, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales dudit élément.

### 2. Implantation par rapport aux terrains en pente :

- Les constructions s'adapteront à la pente et au terrain naturel.
- Les constructions s'étageront par niveaux suivant le profil du terrain.
- Les constructions respecteront les terrasses existantes.
- Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si l'accès est à l'amont, en partie basse si l'accès est à l'aval).
- En cas de nécessité, les garages pourront constituer une annexe séparée de l'habitation.

### 3. Volumétrie :

- Les constructions nouvelles isolées seront composées de volumes simples juxtaposés à angle droit.
- Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.

### 4. Toitures :

- La forme générale des toits est à 2 pans.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les capucines sont admises.
- Les toits à un pan sont admis pour les corps secondaires des constructions.
- Les toits terrasses sont admis sous condition :



capucine



chien assis

#### a) en zone **UA** et **UAtr**

La surface d'un toit-terrasse **accessible** est limitée à 30 m<sup>2</sup> sans pouvoir dépasser 50% de la surface de plancher du même niveau de la construction.

#### b) en dehors de la zone **UAtr**

Les toits terrasses **non accessibles** sont admis sous condition de ne pas couvrir le dernier étage de la construction.

#### c) en zone **UAtr**

Les toits terrasses **non accessibles** sont limités aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 8 m<sup>2</sup> qui ne comportent pas de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

- Dans les secteurs construits en continuité le long des voies publiques, le sens des faîtages des constructions attenantes est à respecter.
- En dehors des secteurs construits en continuité, le sens des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à la voie publique desservant la construction.  
Pour les terrains en pente (pente naturelle du terrain supérieure à 10 %), le sens des faîtages parallèle ou perpendiculaire à la pente naturelle du terrain est également admis.
- La pente générale des toitures inclinées doit être comprise entre 30 % et 35 %.

- Le débord de toiture doit être compris entre 30 cm et 60 cm, sauf dans la partie du toit qui abrite une entrée, un balcon ou une terrasse ;
- Matériaux de couverture :  
La tuile romane ou canal est prescrite pour les toits inclinés.  
Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits pour toutes les constructions.
- Les garde-corps en balustres moulés sont interdits.
- Les couleurs des toitures inclinées et des toitures terrasses sont ocre beige à ocre rose selon le nuancier déposé en Mairie, tout panachage agressif est interdit.

#### 5. Façades :

- En dehors de la zone **UAtr**, les façades doivent présenter l'aspect de maçonnerie en pierre locale ou être enduites.
- En zone **UAtr** et pour les aménagements et extensions des constructions existantes en pierre locale apparente dans la zone **UA**, l'aspect de maçonnerie en pierre locale est obligatoire. Les règles de la mise en œuvre de la partie 3 « Orientations d'Aménagement relatives à des Quartiers ou des Secteurs », chapitre 3.1, du présent PLU, sont à respecter.
- Le choix des couleurs et types de pierre locale doit être conforme aux maisons traditionnelles avoisinantes.
- Les joints en saillie, et les joints de couleur tranchée sont interdits.
- Les enduits à la finition dite « rustique » sont interdits, la finition dite « grattée » est recommandée. La couleur de l'enduit doit être comprise dans les teintes gris-beige, des encadrements blancs autour des fenêtres sont admis.  
Un nuancier des couleurs conformes est disponible en mairie.
- La descente des eaux usées en façade est interdite.
- Les garde-corps en balustres moulés sont interdits.
- Le bois naturel est autorisé pour les annexes.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
- Doivent être couvertes d'un enduit toutes les constructions édifiées en matériaux qui, par leur mise en œuvre selon les règles de l'art sont destinés à l'être.
- La couleur des volets doit être monochrome et uniforme, en harmonie avec la façade.
- Les caissons des volets roulants ne doivent pas être en saillie sur la façade.
- Les sols et parois des piscines doivent être de teinte bleu-vert, verte, marron ou gris foncé.
- Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural.

#### 6. Antennes, paraboles et climatiseurs, en façade ou sur les toits :

- D'une manière générale, ils doivent présenter l'aspect le plus discret possible.
- Les paraboles doivent être colorées d'une teinte proche de la teinte de la façade ou du toit sur lequel elles sont installées.
- Les appareils ne doivent pas être visibles des voies et du domaine public attenants, en cas d'impossibilité, prévoir un parement présentant l'aspect du bois naturel.
- L'installation sera collective en cas d'habitations collectives.

#### 7. Panneaux solaires fixés sur les bâtiments :

- D'une manière générale, ils doivent présenter l'aspect le plus discret possible.
- Les panneaux solaires sont admis uniquement sur les toitures en pente.
- Ils sont à installer parallèlement à l'inclinaison de la toiture qui les supporte.
- Les supports et branchements des panneaux solaires doivent être de teinte grise ou proche de la teinte du toit sur lequel ils sont installés.

## **ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
3. Pour les autres constructions, il est exigé :
  - pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  - pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres
  - pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
  - pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 150 m du lieu de projet.
5. En cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

## **ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations**

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

1. Les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions doivent être préservés.  
Les secteurs à l'intérieur des cônes de vue représentés sur les plans de zonage ne peuvent faire l'objet ni de boisements, ni de plantations de haies denses.  
Les vergers ne sont pas concernés par cette disposition.
2. Les terrasses existantes (dites « faysses ») sont à préserver, leur raccordement aux nouvelles constructions est à aménager.  
Les enrochements cyclopéens sont interdits.  
Les garde-corps en balustres moulés sont interdits.
3. Les dénivelés et les surfaces aménagées doivent respecter l'échelle des réalisations environnantes. Ils sont à traiter en harmonie avec les réalisations environnantes.
4. Les voies d'accès internes sont à intégrer dans les terrains en pente,

5. La morphologie du terrain est à reconstituer,
- sur des terrains faiblement pentus suivant des pentes continues,
  - sur des terrains en pente par des terrasses étagées suivant des murs de soutènement en pierre locale.
6. Haies et clôtures :
- Les clôtures peuvent être composées de murs de pierre locale, d'éléments de ferronnerie, de piquets bois ou de haies constituées d'essences locales variées.
  - Les balustres et les piliers moulés sont interdits.
  - La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
  - Pour les murs de clôture et les murs surmontés d'un grillage, la hauteur de la maçonnerie est limitée à 0,50 m. Les piliers maçonnés sont limités à 1,80 m.
  - Les couleurs vives, sont interdites pour les murs, les éléments de ferronnerie et les piquets en bois.
  - Les haies seront réalisées avec une mixité d'au moins trois essences locales, composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Il est recommandé d'intégrer des variétés fleurissantes. Les variétés de résineux et les variétés étrangères à la région (cyprès, thuya, laurier...) sont interdites.
  - La hauteur des haies est limitée à 1,80 m. Des pieds singuliers jusqu'à une hauteur de 2,50 m, dans la limite de 3 pieds par 5 m linéaire, sont admis.
  - La signalétique est à intégrer dans la clôture.
7. Les piscines et sols créés en vue de l'épuration autonome sur terrains en pente seront réalisés sous forme de terrasses nouvelles avec soutènements en maçonnerie de pierre locale apparente.
8. Les panneaux solaires installés au sol ne sont pas admis.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 15 - Possibilité de dépassement du Coefficient d'Occupation des sols**

Sans objet.