

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone **Ua** correspond aux secteurs d'habitat ancien aggloméré du bourg. Elle est réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

- On distingue :
- des sous-secteurs **Ua-z** soumis à des aléas de risques naturels, se reporter pour ces secteurs au Plan d'Indexation en Z (PIZ).
  - un sous-secteur **Ua.1** à Pérouze, dont les conditions de restructuration sont définies aux Orientations d'Aménagement

#### ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations classées, soumises à autorisation préfectorale.
2. Les ouvertures de gravières, les affouillements et exhaussements du sol non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de vieux véhicules ainsi que le stockage des combustibles solides ou liquides non liés aux besoins propres d'une habitation ou d'un immeuble.
4. En **Ua-1** Pérouze, sont interdites les constructions ponctuelles empêchant une restructuration cohérente du secteur, et non-conforme aux Orientations d'Aménagement.

#### ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans un rayon de 500 m autour des monuments classés : Eglise des Carmes, ou inscrits à l'Inventaire : Passerelle des Carmes et « Maison Rivoire ».
- 1.2. Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 1006, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 13/06/2000).

2. Sont autorisés sous conditions :

- 2.1. Les constructions artisanales ou les installations classées soumises à déclaration qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.
- 2.2. La reconstruction après sinistre, le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières.
- 2.3. Les annexes (sauf en Ua-1) sous réserve d'être implantées sur le même îlot de propriété.
- 2.4. En secteur **Ua-z** de risque naturel : pour toute construction nouvelle ou pour tout aménagement d'une construction existante, il est impératif de se reporter au Plan d'Indexation en Z et à sa notice explicative qui définit les règles techniques à mettre en œuvre pour la sécurité des personnes et des biens.

## ARTICLE Ua 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1. Accès :

- 1.1. 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.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 2. Voirie :

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées, à la collecte des ordures ménagères, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile et au déneigement.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur d'emprise minimale sera de 4 mètres. Une largeur supérieure peut être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- 2.3. Les voies, ouvertes à la circulation publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les gros véhicules puissent faire demi-tour.

### 3. Voies piétonnes et cyclables :

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et cycles sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

## ARTICLE Ua 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### I . ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de services doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractère suffisant.

### II . ASSAINISSEMENT

#### 1. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou avec changement d'affectation doit être pourvue d'un réseau séparatif eau usée / eau pluviale et être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 2. Eaux pluviales :

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

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers le réseau public existant. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci devront être, soit absorbées par le terrain soit évacuées vers un exutoire agréé par la Commune.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



### III . ELECTRICITE - TELEPHONE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de télécommunications devront être réalisés en souterrain (ou suivant le cas, intégrés à la façade sur rue).

#### **ARTICLE Ua 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

En l'absence d'indications au plan, les constructions nouvelles pourront être édifiées à l'alignement fixé en fonction des impératifs de la circulation d'une part, et en fonction du bâti existant d'autre part.

Pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue, une tolérance de 1 m est admise pour les corniches, débords de toit ou balcons qui survolent le domaine public si ces éléments sont à plus de 5,00 m de hauteur.

Les portails seront implantés en retrait de la voie pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la voie publique.

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

##### 1. Bâtiment principal :

1.1. Dans les secteurs où l'ordre continu préexiste (voir délimitation au plan de zonage) celui-ci doit être maintenu, sauf exception de la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur.

1.2. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.

Les garages en sous-sol pourront s'implanter librement, jusqu'en limite séparative.

- soit en retrait de la limite à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, qui doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $H/2 > 3m$ ).

Une tolérance de 1 m pour les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture et corniches, est admise.

##### 2. Annexes détachées de l'habitation, telles que garages ou abris de jardin, peuvent être édifiés :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale de 3 m par rapport au terrain naturel, au droit de cette limite .

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points ( $H/2$ )

Une tolérance de 0,50 m pour les débords de toiture est admise.

#### **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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé au point le plus aval de la construction (une trémie d'accès au sous-sol n'est pas prise en référence) jusqu'au-dessus de la panne-sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ne peut excéder 13 m .

### Adaptations admises

L'aménagement des constructions existantes dépassant ces hauteurs pourra être autorisé sans augmentation de hauteur.

La hauteur des annexes détachées implantées en limite ne devra pas excéder 3 m au droit de la limite de propriété.

## ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

### Toitures :

Pour les bâtiments principaux et les annexes non accolées, les toitures présenteront au minimum deux pans, de pente égale à la pente moyenne des toitures des constructions traditionnelles voisines.

Une toiture à un pan est admise pour une extension basse d'un bâtiment principal couvert au moins en deux pans ou pour une annexe adossée à un mur ou un pignon plus haut qu'elle.

Des toitures-terrasses, sont admises :

- pour l'extension en rez-de-chaussée d'un bâtiment principal couvert au moins en deux pans. Un bâtiment en rez de chaussée peut entièrement couvert en toit-terrasse si cette terrasse est traitée accessible ou végétalisée.
- pour des éléments de liaison entre corps de bâtiments, couverts par des toitures.
- pour des parties de terrasses hautes, accessibles ou végétalisées, représentant au plus 50% de l'emprise du dernier niveau.

### Couvertures :

La couverture sera d'aspect tuile-écaille et de teinte brun-rouge ou rouge vieilli.

Les ardoises de schiste sont admises pour la réfection partielle des bâtiments déjà couverts en ardoise (en cas de réfection totale de la couverture on préférera la tuile si la toiture ne présente pas de contrainte architecturale particulière).

Les vérandas, verrières et chassiss vitrés dans le plan du toit sont admis. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de toiture.

### Façades en maçonnerie :

Les façades peuvent recevoir un crépi truellé, une tyrolienne à grain fin ou une application de peinture murale. Les teintes autorisées sont définies au nuancier déposé en Mairie.

### Parties bois :

Les teintes seront les suivantes : noyer, vieux chêne, teck. Les bardages sont réalisés avec des éléments verticaux délimités d'une largeur voisine de 15 cm.



### Ouvertures :

Les ouvertures en façade de forme rectangulaire (grand côté dans le sens de la hauteur) sont recommandées. Les menuiseries seront en bois ou de couleur bois.

### Ouvertures dans les combles :

Les lucarnes traditionnelles et châssis vitrés dans le plan du toit sont autorisés à l'exclusion des "chiens assis".

### Clôtures :

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries (carrefours notamment). Les portails seront implantés en retrait de la voie.

## **ARTICLE Ua 12 AIRES DE STATIONNEMENT**

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup>, non compris les accès.

2/ - Pour les constructions ou aménagements à usage d'habitation, il est exigé :

1 place de stationnement par tranche de **55 m<sup>2</sup>** de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure ou supérieure (4,55 places = 5 places d'ues).

Dans une opération d'ensemble (logements seuls ou avec commerces ou avec bureaux) un cinquième du total des places doit rester en surface et d'accès libre aux visiteurs et résidents.

Les alignements de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

#### *▪ Dispositions particulières aux bâtiments existants :*

En cas d'aménagement dans le volume d'immeubles existants sans changement de destination, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

En cas d'extension d'un bâtiment, il n'y a pas d'effet rétroactif sur la partie existante (donc pas de calcul du stationnement) mais la partie en extension doit respecter la règle de création d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.

#### *▪ Dispositions particulières au locatif social :*

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments existants affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable.

3/ - Pour les autres constructions ou aménagements, il est exigé :

#### Commerces :

1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour la création ou la transformation d'un commerce dans un bâtiment existant, ces places ne sont exigibles qu'au-delà d'un seuil de 100 m<sup>2</sup> (par exemple : 126 à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente = 2 places de parking).

#### Bureaux et cabinets :

1 place pour **40** m<sup>2</sup> de SHON.

#### Hôtels et restaurants :

1 place pour deux chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

4/- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructeurs, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations résultant de l'application des normes de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parc de stationnement public.

#### **ARTICLE Ua 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

Sauf nécessité technique absolue, la végétation existante sera respectée dans l'ensemble de la zone. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres de haute tige nouveaux.

#### **ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.