

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua correspond à un mode d'urbanisation traditionnel de type centre-bourg, dense et souvent en ordre continu. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat aux abords immédiats de la place de l'Ourail ainsi qu'au secteur de l'ancienne scierie, qui se trouve en continuité du centre et auquel il convient de donner un caractère de centralité.

Elle comporte les secteurs :

- **Ua1**, correspondant aux abords de la place de l'Ourail où il convient de préserver et développer les possibilités d'implantation de commerces.
- **Ua2**, correspondant au secteur de l'ancienne scierie **dont les modalités d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.**

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs Ua :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les constructions, installations, travaux et aménagements de toute nature dans la marge de 5 m en périphérie des mares, portée au document graphique.

En secteur **Ua1**, sur les parcelles indiqués par un repère spécifique au document graphique , de part et d'autre de la place de l'Ourail, sont également interdits :

- Toute nouvelle construction qui ne comporterait pas un local pouvant accueillir un commerce ou des services en rez-de-chaussée, y compris en cas de reconstruction après sinistre ou démolition.
- Tout changement de destination d'un local existant à usage de commerce ou de services.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée à l'annexe n° 13 "Risque de cavités souterraines", le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommages les constructions et installations projetées.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autres solutions. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères, de faire demi-tour sans manœuvre.

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteur et / ou les préconisations définies à l'échelle de la Métropole.

Toute voie créée doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services compétents.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être localisés de façon à ne pas compromettre des plantations ou espaces publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut faire l'objet de desserte automobile par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

Déchets

Les opérations et constructions nouvelles doivent intégrer des lieux d'entreposage des conteneurs destinés au tri sélectif des déchets ménagers.

Assainissement

↳ Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

↳ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

En secteur Ua1, l'implantation des constructions peut s'effectuer en limite des voies et emprises publiques. L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

En secteur Ua2, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 1,50 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées. Les garages doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de celles-ci de façon à dégager une place de stationnement non fermée.

En tous secteurs, les extensions ou annexes peuvent être implantées en continuité du bâtiment existant qu'elles viennent jouxter.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la marge de recul est fixée à 1,50 m minimum. Pour tout recul inférieur à 1,90 m, les ouvertures autres que les vitrages fixes translucides et les orifices de ventilation sont interdits.

2) Implantation par rapport aux fonds de parcelles

L'implantation doit respecter une marge de recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction projetée.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ua1, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

En secteur Ua2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ua1, la hauteur maximale des constructions est définie par un nombre maximal de **trois** niveaux habitables (R + 1 + comble). Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées.

En secteur Ua2, la hauteur maximale des constructions est définie par un nombre maximal de **trois** niveaux habitables (R + 1 + comble) dans le cas de toitures à deux pentes, ou de **deux** niveaux habitables (R + 1) dans le cas de toiture-terrasse.

En tous secteurs :

- la hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Les extensions ou annexes peuvent atteindre la hauteur du bâtiment existant qu'elles viennent jouxter.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL URBAIN

1. Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 paysagères.

En secteur Ua1, les toitures-terrasses sont interdites.

2. Bâtiments remarquables

Les transformations des bâtiments remarquables repérés au document graphique sont soumises aux prescriptions suivantes :

- Les façades et les ouvertures doivent conserver des caractéristiques identiques quant à leurs matériaux, proportions, modénatures et couleurs.
- Les clôtures ou les nouvelles clôtures qui les entourent doivent conserver des caractéristiques identiques (murs, haies végétales...).
- Les extensions ne doivent pas dénaturer l'ensemble existant. Elles devront en conserver les caractères architecturaux. Une extension peut se faire soit dans la même architecture que celle du bâtiment principal, soit avec une architecture contemporaine employant des matériaux différents. L'extension ne doit pas occulter la vue sur le bâtiment principal depuis l'espace public.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques

- Murs bahuts en pierres calcaires, briques ou silex de 0,80 m maximum, surmontés ou non d'une herse à claire-voie en bois ou d'une grille en fer. La hauteur maximale est de 1,80 m.
- Grilles en fer d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Haies végétales taillées d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublées ou non d'un grillage implanté du côté privatif, de manière à ne pas être visible de l'espace public. Dans un but d'harmonie avec le paysage de la commune, les végétaux sont à choisir parmi les essences suivantes : charme, hêtre, aubépine, érable champêtre.

Clôtures autorisées sur limites séparatives

- Haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Murs en pierres, briques apparentes ou en matériaux maçonnés enduits, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

4. Éléments de paysage et de petit patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié au document graphique du PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toutes les opérations, le stationnement des personnes à mobilité réduite doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

Pour les logements :

Pour chaque logement nouveau, il est imposé la réalisation sur la parcelle d'implantation :

- d'une place de stationnement pour les logements de moins de 40 m²
- de deux places de stationnement pour les logements de plus de 40 m².

En outre, dans les opérations comportant quatre logements ou plus, il est imposé par logement 0,5 place visiteur par tranche de quatre logements.

Les aires de stationnement pour les visiteurs doivent s'intégrer dans le paysage environnant et être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

Des surfaces de stationnement pour vélos pratiques et sécurisées doivent être prévues pour les logements collectifs.

Pour les activités économiques compatibles avec l'habitat :

Par 120 m² de surface de plancher, il est imposé une place de stationnement ouverte réalisée sur la parcelle.

Pour les activités d'hébergement, il est imposé une place par chambre sur la parcelle d'implantation.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

ARTICLE Ua 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de terrain.

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Afin de réduire la pollution lumineuse, les dispositifs d'éclairage des voies et espaces de stationnement doivent être dotés de déflecteurs renvoyant la lumière vers le sol.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.