

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond aux espaces urbains agglomérés qui se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et le caractère des lieux.

Le secteur UAm correspond au site de l'ancienne manufacture, insérée dans le centre-ville, où les constructions sont autorisées uniquement lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le secteur UAm et les espaces publics limitrophes ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation à respecter.

Une partie de la zone UA est concernée :

- ✓ par l'existence de **risques naturels** identifiés dans l'AZI du Guiers et la carte des aléas. Ces documents sont présentés en pièce 6 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées.
- ✓ Par l'existence d'un site pollué (DRIRE).

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ En zone UA (hors secteur UAm) :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les lotissements à usage d'habitations individuelles
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- **Au rez-de-chaussée des constructions concernées par des linéaires identifiés au titre des articles L. 121-1, L. 123-1 2° et L 123-1, 7 bis° du Code de l'Urbanisme :**
 - le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale, ou de services, de proximité.
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme – numéros 1 et 2 :**
 - Sont interdites les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2.

▪ Dans le secteur UAm :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les lotissements à usage d'habitations individuelles
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

▪ **Dans les secteurs compris en zones de risques naturels, indiqués au document graphique sont interdits :**

Secteur RG (mouvement de terrain) :

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages sont liés au risque à l'origine du classement en zone interdite,
- Les bassins et les piscines,
- Les affouillement et exhaussement sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

Secteur RC (crues rapide des rivières) :

- Les aires de stationnement,
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article 2.

Secteur RV (ruissellement sur versant) :

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages sont liés au risque à l'origine du classement en zone interdite,
- Les bassins et les piscines,
- Les exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- Les aires de stationnement.

Article UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ **En UA et dans le secteur UAm sont admis :**

- Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, de loisirs ...),
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
 - Les bâtiments annexes des occupations désignées ci-dessus.
 - Les constructions à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux ou d'entrepôt, aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Sur les linéaires identifiés au titre des articles L. 121-1, L. 123-1-5, 2° et L 123-1-5, 7 bis° du Code de l'Urbanisme :**
- les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition qu'au moins les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, pour tout ou partie, au commerce, à l'artisanat, aux services de proximité.

▪ **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- Dans le périmètre n°2 (Place du Théâtre de verdure) :
 - Seuls sont autorisés les aménagements participant à une mise en valeur d'éléments patrimoniaux et à l'aménagement de l'espace public pour le renforcement du caractère piéton.
- Dans le périmètre n°1 (maison dauphinoise) est autorisé :
 - Les aménagements participant à une mise en valeur d'éléments patrimoniaux,
 - Les extensions des constructions existantes,
 - la réalisation d'annexes à la construction existante,
 - les projets entrant dans le cadre d'un intérêt général faisant l'objet d'un projet d'ensemble.

- **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements sociaux à réaliser définit dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - En zone UA y compris en secteur UAm : 30% de logements sociaux à partir des opérations de plus de 800m² de surface de plancher (ou 8 logements)

- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas naturels, indiqués au document graphique comme constructible sous condition :**

Secteur RG (mouvement de terrain) :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages ne sont pas liés au risque à l'origine du classement.
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m²,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur RC (crues rapide des rivières) :

Sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable) ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

Sont admis :

- **en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :**
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
 - sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

- **en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre :**
 - a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
 - b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement.
 - c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
 - d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m²,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
 - e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
 - f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- **les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
 - sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
 - sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

Secteur RV (ruissellement sur versant) :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement.
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,

- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m²,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteur Bv (ruissellement sur versant) :

- Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

▪ **Dans les secteurs référencés comme sites et sols pollués :**

- Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites ou soumises à condition spéciale les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

Article UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 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.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

4.2.- Assainissement**a) Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

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 et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront être le moins visible possible depuis l'espace public.

4.4. – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

Les aménagements devront respecter le règlement de collecte des déchets ménagers du SICTOM du Guiers (Cf. annexes sanitaires du PLU).

Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel: Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.

- 1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains situés en second rang par rapport à la voie, et desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage.
- 2 - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées :
 - **En zone UA :**
 - pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades déjà établies par les constructions voisines déjà implantées et en bon état,
 - lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant (cas des extensions de bâtiments),
 - dans le cas d'un bâtiment annexe à implanter derrière une construction de premier rang et sur une parcelle déjà occupée par une construction principale,
 - dans le cas d'unités foncières ayant au moins 15 mètres de façade sur une voie existante et à condition qu'un mur plein, d'une hauteur minimale de 1,50 m et d'une hauteur maximum de 1,80 m, soit édifié le long de la voie publique.
 - dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics, administratifs, scolaires, sociaux, ...
 - **En secteur UAm uniquement :**
 - Si un projet d'ensemble est mené sur l'ensemble du secteur, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel: Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.

1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

2 - Règles générales**▪ En zone UA :**

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit sur une limite séparative.
 - soit de limite séparative à limite séparative.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

▪ Dans le secteur UAm uniquement :

- La distance de reculement sera fixée en considération de la composition d'ensemble du projet et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

▪ Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° - numéro 1- du Code de l'Urbanisme :

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre de deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL**Secteur RG (mouvement de terrain), Secteur RV (ruissellement sur versant) :**

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², (sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée)

Secteur RC (crues rapide des rivières) :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable) ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², (sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée)
- les installations sanitaires nécessaires à aux équipements, de type espaces verts, aires de jeux et de sport dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m².

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- La hauteur des constructions principales :
La hauteur maximum des constructions principales est limitée à 15 mètres au faîtage.
Toutefois, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

3 - Cas particulier

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

a) Rappels :

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Une partie de la zone UA est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.
Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones d'aléa (consulter également la pièce 6 du PLU), le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,6 m au-dessus du terrain naturel.

c) Dans l'ensemble de la zone, les restaurations, extensions ou surélévations du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

2 - Dispositions particulières

a) Les constructions de conception traditionnelle (y compris leurs extensions et aménagements) devront respecter les principes suivants :

FACADES

▪ Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades devront présenter un ordonnancement des ouvertures (alignement horizontal et vertical des ouvertures).
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois, verre, ...)
- sont interdits, les bardages métalliques, PVC et baguettes d'angles.

▪ Ouvertures en façade :

- les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus ou demi-oculus.
- Les ouvertures doivent être organisées sur un plan horizontal et vertical.
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation ne devront pas être en visibilité directe depuis la voie publique.
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdite dans la partie supérieure des constructions (partie située au-dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

TOITURE▪ **Toitures :**

- les toitures auront une pente supérieure à 70%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- les débords de toit seront limités à 1m du nu du mur,
- les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie et teinté dans leur masse.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...)
- sauf impossibilité technique, les éléments de type blocs de climatisation... ne devront pas être en visibilité directe depuis la voie publique.

▪ **Ouvertures en toitures :**

- Les ouvertures en toitures sont limitées :
 - .Aux baies de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture. Elles doivent couvrir 5% du pan de toiture au maximum.
 - .Aux lucarnes jacobines.
- Les ouvertures devront respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.

- b) **Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).
Dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

c) **Teintes et couleurs :**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

d) **Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (Surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soient pas réalisées avec des moyens de fortune,
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

e) **Clôtures**

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Sauf disposition particulière pour les terrains situés dans les zones d'aléa indiquées au document graphique, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduits ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
 - soit de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).
- **Secteur RC (crues rapide des rivières) :**
 - les clôtures seront à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

Article UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées et incluses dans le nouveau plan.

La zone UA n'est pas soumise aux normes de stationnement annexées en fin du présent règlement.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
 - L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée dans tous les autres cas,
 - Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° - numéro 2 - du Code de l'Urbanisme :**
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent intégrant une composition d'ensemble et de mise en valeur de la place.

Article UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé