

CHAPITRE 1 - Zone Urbaine de Centre Ancien (UCA)

La zone UCA correspond aux secteurs les plus anciens de la commune et a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, bureaux, services, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...). Les habitations nouvelles et les autres constructions resteront en cohérence avec l'architecture du bâti existant pour participer à la mise en valeur du patrimoine.

Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UCA 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	
	Hébergement	
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	Commerces de détail et de proximité et artisanat dans une limite de 300 m ² de surface de plancher, et compatibles avec la salubrité, sécurité et tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	

	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également autorisées sous conditions :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 30m² supplémentaires et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 140m² ;
- Les annexes, sous condition d'être implantées à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation ;
- La réhabilitation et l'extension mesurée des activités existantes non autorisées dans la zone, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les piscines sous conditions que leurs éléments techniques soient :
 - intégrés dans le volume des piscines,
 - ou enterrés,
 - ou intégrés dans une autre construction (maison, local spécifique).
- Les garages collectifs : sur des terrains sans habitation, la construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules sont autorisés à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.

ARTICLE UCA 2 -Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous condition qu'elles soient compatibles

avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

ARTICLE UCA 3 -Mixité sociale et mixité fonctionnelle

UCA3a. Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m², ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.

L'objectif de logements locatifs sociaux à produire au minimum sera arrondi à l'entier supérieur.

UCA3b. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UCA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

UCA4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

L'implantation des constructions est autorisée en limite de voies et emprises publiques ou jusqu'à 5 mètres en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque la voie et/ou l'emprise publique soumise au respect de cet article se situe plein sud, sud-est ou sud-ouest par rapport au terrain, l'implantation des constructions sera autorisée jusqu'à 20 mètres en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les hébergements ne sont pas soumis à cette règle et peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Dispositions applicables au bâti existant

Pour les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, d'autres implantations seront autorisées lorsque par le positionnement initial de la construction existante, l'extension envisagée ne peut être implantée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

UCA4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Les constructions seront implantées :

- soit sur une limite séparative ou deux limites séparatives, lorsque la construction est en retrait de l'alignement ou de la limite de fait entre le terrain et la voie;
- soit à 4 m minimum de ces dernières.

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

UCA4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet

UCA4d. Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol ne peut excéder 35% de la surface de la parcelle.

Pour les bâtiments existants dépassant l'emprise au sol autorisée à la date d'approbation du PLU, l'aménagement dans le volume existant est néanmoins autorisé.

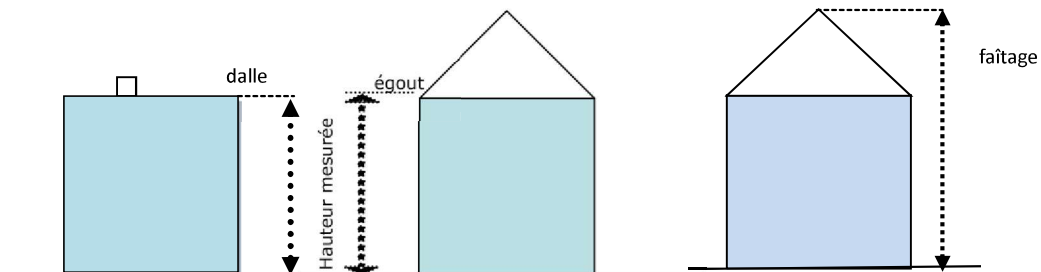
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCA4e Hauteur maximale des constructions.

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

La hauteur des annexes et des extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

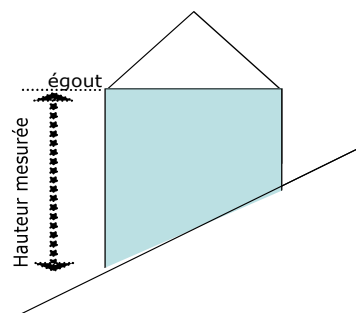


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction (voir schéma).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

Mode de calcul de la
hauteur des
constructions



Hauteur maximum

La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout (ou à la dalle en cas de toiture plate pour les hébergements) pour le bâtiment principal ;
- 2,5 m de hauteur à l'égout pour les annexes-situées en limite séparative ;
- 2,5 m pour les extensions situées à l'alignement ou sur la limite de fait ou sur la limite séparative et jusqu'en retrait de deux mètres ainsi que pour les garages groupés.

La hauteur maximale des couvertures de piscine ne pourra pas dépasser 1,80 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UCA 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Aspect général :

Les pastiches sont interdits.

Les abris bois d'aspect chalet inférieur à 12 m² de surface de plancher seront autorisés, dans la limite d'un abri par logement. L'ensemble des façades d'un ensemble bâti doivent se limiter à l'utilisation d'une couleur déclinée en trois tons au maximum (hors menuiseries). Ces tons doivent permettre de souligner les éléments d'architecture tels que : corniches, bandeaux, loggias, balcons, tableaux, soubassements, poteaux, chaînage d'angle.

Remblais, inscription dans le terrain :

Les constructions neuves utiliseront les dénivellations éventuelles du sol naturel de façon identique à celle des bâtiments voisins existants, avec le minimum de mouvements de terre ;

Il est en outre formellement interdit de les asseoir sur des remblais s'inscrivant de façon artificielle sur le sol naturel : les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Dispositions applicables au bâti existant

Aspect général :

Les éléments traditionnels tels que contreforts, corniches, génoises, lucarnes et voûtes seront respectés (conservés dans leurs formes et leurs dimensions).

Les nouvelles ouvertures devront être plus hautes que larges.

Remblais, inscription dans le terrain :

Les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0,80 m du terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Concernant les bâtiments existants et les constructions neuves :

Murs extérieurs et enduits :

Il est interdit de marquer les différents niveaux par différents enduits.

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Les murs en placage de pierres apparentes sont interdits.

Les souches de cheminées et autres sorties de toiture seront autant que possible regroupées et enduites de la même façon que les murs : la forme rectangulaire et les percements traditionnels (dallettes, ouvertures latérales) seront respectés. Tout couronnement préfabriqué (aérateur, etc.) est interdit. Les tuyaux inox seront dissimulés dans une fausse souche.

Pentes des toitures :

- Pour les bâtiments principaux et les annexes non accolées au bâtiment principal : les toitures à 1 pan et les toitures terrasses même végétalisées sont interdites.
- Pour les bâtiments à usage d'hébergement : les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'être végétalisées.
- Pour les annexes accolées au bâtiment principal : les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures à 2 pans ou plus.

Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives excepté pour les annexes ;

Les pentes des toits devront varier entre 37% et 100%

Aspect des toitures :

Les couvertures seront :

- D'aspect tuile canal grande onde ou écaille ;
- D'aspect lisse posés à la manière du cuivre ou zinc pour les extensions de constructions principales de 30 m² maximum.

La couverture d'aspect ardoise est interdite sauf la réfection des bâtiments existants qui sont déjà couverts en ardoises ;

Les tons des matériaux de couverture en tuile seront rouge nuancé, vieilli ou flammé.

Pour les annexes, la toiture doit être d'aspect tuiles, d'aspect bois ou bardeaux.

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les éléments techniques sur toiture terrasse végétalisée seront regroupés au centre de ladite toiture et coffrés

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.

Le blanc est interdit. Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses végétalisées.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et variées, avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Sont autorisés les murs de clôture :

- en pierres apparentes, auquel cas seules les pierres locales sont autorisées. Dans le cas d'une clôture en pierre partiellement existante, la nouvelle clôture devra s'harmoniser avec l'aspect du mur en pierre existant, y compris avec sa hauteur ;
- soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la maison.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits.

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 1.50 m.

Tout portail ne devra pas dépasser 1.50 m de hauteur à l'exception de ceux encadrés par un mur en pierre existant. Dans ce dernier cas, la hauteur pourra atteindre celle du mur.

Sur la limite de propriété bordant l'avenue de la Résistance et la RD 1090, la hauteur maximale autorisée pour les clôtures est portée à 2m.

Portails :

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UCA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, à l'exception des accès piétons et des accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

Un minimum de 20% de la surface du tènement devra être traité en espaces verts, dont la moitié en pleine terre.

Article UCA 7- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

UCA7a. Le stationnement automobile

Les règles sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles s'appliquent en cas de constructions neuves, d'extensions de construction existante avec ou sans changement de destination du bâtiment existant.

Destination	Sous destination	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement et hébergement	- 1 place doit être aménagée pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ; - 2 places doivent être aménagées pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ; - 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher. - Pour les logements sociaux : un emplacement par logement doit être aménagé. - Toute opération de plus de 10 logements devra réaliser l'intégralité de ses places de stationnement en souterrain ou sous l'emprise du bâtiment.
		- 1 place visiteur tous les 10 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès.
Commerces et activités de services	Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées

	Autres hébergements touristiques Cinéma	
	Restauration	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m ² de surface de plancher créée devront être aménagées
	Artisanat	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée devront être aménagées
Equipements d'intérêt collectif et services publics		Voir UCA7d ci-dessous
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m ² de surface de plancher créée devront être aménagées

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis (voir tableau ci-dessus).

UCA7b. Le stationnement vélo

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 10 logements, 2 places pour les deux roues non motorisées devront être prévues par logement. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert intégré au bâtiment principal ou non. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

1 place visiteur tous les 5 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès (arceaux, bornes...)

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureaux et de services, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 10 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 10 places est cependant autorisé.

UCA7c. Le stationnement 2 roues motorisées

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 5 logements, 2 places pour les 2 roues motorisées devront être prévues au total pour l'opération.

UCA7d. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UCA 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UCA 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales