

CHAPITRE 1 : ZONE UA

TISSU AGGLOMERE ANCIEN

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UA, zone centrale ancienne, est destinée principalement à l'habitat, aux commerces et services. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial méritent d'être sauvegardés. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités non nuisantes dans cette zone.

La zone UA comprend un secteur particulier :

- UArn, secteur soumis à des risques naturels d'inondation.

Rappels

Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 7°

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Protection au titre de l'article L123 1 5 9° dite « trame-jardin »

A l'intérieur des périmètres soumis à la protection dite « trame-jardin » figurée au plan de zonage, les constructions principales et leurs annexes ne sont pas autorisées. Seuls les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas l'abattage d'arbres et qu'ils soient en rapport avec l'aspect paysager.

L123-1-5 15° « le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ». Ainsi, il est imposé sur toutes les propriétés remarquables repérées (hors site industriel du Bac à l'Aumône), dans le cadre de la création de nouveaux logements, il devra être créé des logements d'une superficie minimale de 90 m2.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;

- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;

Dispositions relatives au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » :

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des commerces en logement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Sont interdits en outre, dans le secteur UArn :

- les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées, dans ce secteur.

Dispositions relatives à la trame jardin repérées aux documents graphiques (Protection au titre de l'article L123 1 5 9°) : sont interdits les constructions principales et leurs annexes.

ARTICLE UA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve que des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- La mise aux normes et les extensions des bâtiments agricoles existants dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UArn :

Sont admises les nouvelles constructions sous conditions :

- que le plancher bas (sous face) du premier niveau utilisable soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 30cm

Dispositions relatives à la trame jardin repérées aux documents graphiques (Protection au titre de l'article L123 1 5 9°) : sont autorisés les abris de jardin sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Conformément à l'article L123-1-5 15° « le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ». Ainsi, il est imposé sur tous les moulins remarquables repérés, dans le cadre de la création de nouveaux logements, il devra être créé des logements d'une superficie minimale de 90 m2.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

1) 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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès directs sur l'arrière des terrains jouxtant le secteur Na du Mont Ganelon sont interdits.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que tous types de véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des engins de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UA 4 -DESSERTER PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Eaux pluviales

Il est recommandé que les aménagements soient réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à

la charge exclusive du propriétaire. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

Le débit de fuite des opérations de plus de 5000 m² est limité au seuil maximum de 10 litres par seconde et par hectare.

3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1/ Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit à l'alignement.

Dans ce but, sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être édifiées à l'alignement, en particulier sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement.

Toutefois, une implantation avec un retrait sur l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- soit, si l'opération projetée intéresse la totalité d'un îlot;
- soit, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement par une clôture à dominante minérale, d'une hauteur de 1,80 m minimum, édifiée sur la totalité de la façade de la parcelle et doublée éventuellement d'une haie vive d'essence locale;
- soit, sans continuité visuelle sur rue, lorsque l'implantation de la construction permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants en bon état, non frappés d'alignement, et édifiés avec un retrait inférieur à 3 m par rapport à l'alignement.

Les garages isolés et les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

2/ Dispositions générales pour les constructions implantées à l'alignement :

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues,...) ou pour favoriser les accès aux garages.

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

De part et d'autre de la rivière ARONDE, aucune construction ne doit être implantée dans la marge de recul figurant au plan de découpage en zones (4m).

Les constructions sont implantées, sur au moins une limite séparative.
La marge de recul par rapport à la ou les autres limites devra être d'au moins 2m.

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.
Cet article n'est pas réglementé pour les équipements publics et d'intérêt général.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur maximale absolue

La hauteur de toute construction calculée à partir du terrain naturel, (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général.

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser.

Dans le secteur UArn uniquement :

La hauteur est calculée à partir de la cote des plus hautes eaux connues majorée de 30cm.

2) Dépendances

Les constructions non habitables à usage de dépendances (garage, atelier, remise,...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage
3m	5m

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que ; église, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1/ Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L123-1-5. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2/ Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 monumentales ».

3/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

4/ Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ton pierre du pays, ...) à l'exclusion du blanc pur. **Le bardage bois est autorisé.**

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte flammée. La peinture des briques apparentes n'est pas autorisée.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) et les châssis de toit doivent être plus hauts que larges (rapport hauteur / largeur = 1,3 minimum).

Les linteaux, lorsqu'ils sont en bois, doivent être peints et ne pas être saillants par rapport à la façade de la construction.

Les menuiseries doivent être de couleur dénuée d'agressivité. Sont interdits le vernis et les produits de traitement extérieur laissant le bois apparent.

Les volets doivent être à barres, sans écharpes et peints ou à persiennes pliantes métalliques ou bois peint.

Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec autant de soin que le reste de la construction.

5/ Toitures :

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives). Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faitage est au moins égale aux 2/3 de la façade.

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions de grand volume à usage d'équipements d'intérêt général.

Les toitures dites "à la Mansart", les lucarnes rampantes et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures en toiture doivent être du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculants dans le plan de couverture et de préférence axés sur les baies de la façade.

Sont interdits tous débords de toiture en pignons supérieurs à un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives ou d'arêtières en terre cuite.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en terre cuite (tuile plate petit moule = 80/m2 environ, ou tuile mécanique sans côtes verticales apparentes = 22/m2 environ présentant le même aspect que la tuile plate petit moule, d'une seule teinte et flammée
- soit en ardoise naturelle (30x20 cm environ, en pose droite)
- soit en tuile à côtes de Beauvais, si le caractère et l'époque de construction du bâtiment le justifient.

Toutefois, cette obligation de matériaux de couverture ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures et ne doivent pas être visibles depuis la rue et les espaces publics.

Les antennes paraboliques ne sont pas admises en façade sur rue.

6/ Annexes :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées. Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façades comme en couverture.

7/ Clôtures :

En bordure de rue, les clôtures doivent avoir une hauteur minimale de 1,80 m et être à dominante minérale afin de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie. A cet endroit, elles doivent être constituées de murs pleins, ou de murets d'une hauteur minimale de 1,20 m surmontés d'un barreaudage et doublés ou non de haies vives (à l'exception de l'accès à la parcelle).

Lorsqu'elles se trouvent dans le prolongement ou entre deux clôtures voisines elles doivent garder la même hauteur que cette clôture ou que l'une des deux clôtures voisines.

Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murets et ou de grillages, doublées ou non de haies vives.

Les haies vives doublant les clôtures seront constituées d'essences locales variées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent règlement.)

La plantation exclusive d'essences banalisantes (par exemple de type thuya ou autre conifère) n'est pas autorisée.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue; elles sont admises sur les limites séparatives, sous condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 40 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

De plus, dans le secteur UAr, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Pour tous les types de création, l'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales variées, fruitières ou ornementales, seront employées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent règlement).

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet

SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.