

Zone PLU : Uz

Libellé ZONE URBAINE FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION SPÉCIFIQUE

Date de la dernière	Coefficient Cos 0.00	Date de création 14/02/2008
Approbation 01/09/2007		Date de mise à jour 14/02/2008
Modification 17/04/2014		
Révision / /		Identité pour la dernière maj
Mise à jour / /		Date de l'application anticipée / /

Règlement

Zone urbaine inconstructible dont la vocation principale est la préservation des terrains à caractère paysager, accompagnant notamment le centre ancien et formant l'écrin végétal immédiat de la ville ancienne.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Toute construction, hors extension des établissements médico-sociaux d'intérêt général,
- La démolition des ruines et constructions en place
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- L'ouverture de carrières.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes dans les cas suivants :
 - Aménagements mineurs
 - Créations d'ouvertures
 - Entretien des bâtiments
 - Extensions limitées, à condition de ne pas perturber l'organisation spatiale et la volumétrie initiale du bâtiment.
 Cette règle ne s'applique pas à l'extension des établissements médico-sociaux d'intérêt général.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous

réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

Tout aménagement devra être conforme aux prescriptions définies dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) si l'aménagement se situe dans son périmètre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des bâtiments doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux bâtiments doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux bâtiments qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Tout bâtiment à usage d'habitation faisant l'objet d'une extension doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées :

- Le raccordement au réseau d'égouts est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Tout bâtiment à usage d'habitation faisant l'objet d'une extension doit être raccordé au réseau public de collecte des eaux pluviales, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE Uz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

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

a) Les extensions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement*, quelle que soit la voie.

b) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

-Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants dans les conditions définies à l'article Uz2, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

a) Extension réalisée en limite de propriété : l'extension des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4 mètres, est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul, la hauteur de tout point de l'extension doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

b) Extension ne jouxtant pas la limite de propriété : si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, la distance comptée horizontalement de tout point de l'extension, à l'exception des débords de toiture, au point de la limite qui en est le plus rapproché, ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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

- Non réglementé

ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'extensions modérées de bâtiments existants :

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, avec le respect de la silhouette générale de la rue.

La hauteur des extensions sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble adjacent le plus bas, sans pouvoir dépasser de plus de 1 mètre.

Cette règle s'applique :

- à l'extension des établissements médico-sociaux d'intérêt général.

Cette règle ne s'applique pas :

- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR

A l'occasion de restaurations, du ravalement des façades d'un bâtiment existant dans cette zone, les éléments architecturaux présentant un caractère ayant valeur de patrimoine devront être maintenus.

Les éléments manquants, tels que meneaux, appuis de fenêtres, jambages, ne pourront être restitués qu'en respectant les détails de mouluration, la qualité du matériau et son traitement. Toute restitution hasardeuse ou fantaisiste est interdite.

Toitures :

Les toitures ne pourront recevoir que des modifications mineures, soit pour unifier un ensemble trop complexe, soit pour remédier à des défauts d'étanchéité.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension des établissements médico-sociaux d'intérêt général.

Percements, menuiseries :

La création de portails de garages est interdite.

Les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, identifiés au document graphique (Orientation d'Aménagement et de Programmation) doivent être restaurés dans l'objectif de préservation de leurs caractéristiques architecturales et historiques.

ARTICLE Uz 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des extensions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE Uz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

d) Les espaces végétalisés protégés (article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) localisés aux documents graphiques (OAP) doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols