
**Dispositions applicables
aux zones urbaines**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les Dispositions Générales du présent règlement s'appliquent intégralement à la zone UA.

Caractère de la zone UA

La zone UA couvre l'épine dorsale de la ville, de part et d'autre de la RD88.

Le bâti est en majorité implanté à l'alignement des voies, et en ordre continu. La hauteur dominante oscille entre R+2 et R+4.

La zone est destinée à accueillir des logements, ainsi que les équipements, commerces, services et activités qui concourent à la vitalité d'un centre urbain.

Elle comprend un secteur UAin, à caractère inondable, dans lequel toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la cellule Risques de la Direction Départementale des Territoires de la Loire.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurent dans le PLU (pièce 3a), de manière à organiser l'urbanisation dans le secteur de Quartier Neuf / rue du Canal.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement
- 1.2.** Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone UA
- 1.3.** L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières
- 1.4.** Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs
- 1.5.** Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- 1.6.** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 1.7.** Les constructions à usage agricole, à usage d'entrepôt, à usage industriel
- 1.8.** Les constructions à usage commercial, sauf celles visées à l'article UA2
- 1.9.** La transformation des rez-de-chaussée en garage le long de la RD 88.

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

- 2.1.** Les constructions à usage de commerce de détail sont admises, à condition qu'elles soient situées dans le périmètre de centre-ville figurant au plan de zonage du PLU.

2.2. Les constructions à usage artisanal sont admises, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et usagers de la zone et que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement.

2.3. Tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que la création de lotissements et l'ouverture des installations classées, devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans la pièce 3a du PLU.

2.4. Dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (pièce 10 du PLU), les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale autorisés par le règlement du PLU devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

ARTICLE UA 3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1. Les constructions devront tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants.

6.2. Les constructions pourront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait de l'alignement, à condition que l'espace libre ainsi créé soit aménagé et que soient édifiés un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par ses dimensions et le matériau utilisé, permet de préserver la continuité architecturale de la rue.

6.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

7.1. Les constructions devront tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants.

7.2. En bordure de la rue, les constructions devront être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

7.3. A l'arrière des constructions existantes sur rue, les constructions pourront s'implanter :

- soit en retrait de 3 m minimum de la limite séparative ou des limites séparatives
- soit sur limite(s) séparative(s), à condition de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite sur la parcelle voisine, et sans dépasser la hauteur de ce bâtiment, ceci dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite
- soit dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative ou des limites séparatives, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 4 m dans cette bande.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

7.4. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), en excluant les cheminées et autres éléments techniques.

L'acrotère est un muret situé en bordure de toiture terrasse et en saillie de la façade, pour permettre le relevé d'étanchéité.

10.2.

La hauteur de toute construction nouvelle ne devra pas excéder 17 mètres.

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

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de la construction.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes non fruitières devront être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes avec des espèces locales et diversifiées.

13.2. Les surfaces libres de toute construction devront être enherbées et plantées avec des espèces locales et diversifiées, et/ou aménagées avec des revêtements perméables, y compris les aires de stationnement.

13.3. Les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales devront être plantés et enherbés.

13.4. Dans les opérations de plus de 10 logements, la composition d'ensemble devra prévoir une partie de la surface aménagée sous forme de « trame verte » (espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ; ou espaces verts d'agrément ; peuvent être comptabilisées les toitures végétalisées).

Voir liste d'espèces végétales locales en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 14

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Obligations non réglementées par le PLU.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Obligations non réglementées par le PLU.