

- TITRE I -

Dispositions applicables

aux zones urbaines

"U"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

La zone Ua couvre le centre ville actuel et son extension naturelle sur Coupy, entre le Rhône et la voie ferrée.

L'objectif de la zone Ua est le développement de la centralité et de la mixité, en favorisant la continuité ou semi-continuité et l'ordonnement du bâti.

La zone Ua comprend des secteurs Ua1 et Ua2 soumis à des prescriptions particulières.

Dans un objectif de préservation du patrimoine et du paysage urbain, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont repérés au plan de zonage par :

- une ★ des bâtiments de caractère remarquable qui doivent être conservés.
- ⚙ du patrimoine industriel à rénover

Les secteurs Ua1 et Ua2 sont couverts par une Orientation d'Aménagement.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites:

1. Les constructions liées à une exploitation agricole
2. Les constructions liées à une nouvelle implantation industrielle
3. Les ouvertures de carrières
4. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes / garage collectif de caravanes
5. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
 - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
 - s'il est lié à une activité commerciale
6. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments
7. Les habitations légères de loisirs
8. Les annexes sur les façades donnant sur les places Carnot et Jeanne d'Arc
9. le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans les rues indiquées sur le plan de zonage
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées à l'article 2

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
2. Les constructions à usage industriel ne sont autorisées que s'il s'agit d'une mise aux normes ou de l'amélioration de bâtiments liés à une activité industrielle pré-existante à l'approbation du PLU.

3. Les installations classées ne sont autorisées que si elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
4. **Protection du patrimoine :**
Dans toute la zone, les démolitions totales ou partielles d'immeubles sont soumises au permis de démolir.
En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile, la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objet d'améliorer l'aspect de la construction.
5. **Secteur Ua1 :** soumis à une orientation d'aménagement.
6. **Secteur Ua2 :** Secteur soumis à un risque de pollution des sols liée aux activités industrielles : en référence à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les autorisations de construire ne seront délivrées qu'après aboutissement des travaux de dépollution et sous réserve que les études attestent de la compatibilité des sols avec leur usage. Secteur également soumis à une orientation d'aménagement.

ARTICLE Ua 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Le nombre d'accès, pour l'ensemble des places de stationnement couvertes ou non, sera limité à deux par propriété.

2. Voirie :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

ARTICLE Ua 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau Potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense incendie.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

3. Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m², l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

4. Electricité, téléphone et télédiffusion :

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Principes :

Les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Ces distances sont mesurées au nu du mur de la construction, compte non tenu des saillies, débords de toitures, balcons et escaliers, dans la limite de 1.20m à 4.50m minimum au-dessus du sol, d'une chaussée sans trottoir, de 8 m de large, et à 5 m minimum par rapport au sol d'une chaussée munie d'un trottoir de 1.30 m de large (selon Code de la voirie routière).

2. Exceptions :

- Lorsqu'il existe un alignement de fait des façades différent du principe ci-dessus, pour un motif de perspective monumentale, il pourra être imposé un recul pour l'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Dans le cas de circonstances particulières (pente marquée, virage accentué, croisement des voies, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul pour l'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Dans le cas de création de stationnement à l'alignement des voies et emprises publiques, pour les constructions accueillant du commerce et/ou des bureaux en Rez de chaussée, un recul pourra être autorisé pour l'implantation de constructions.

- Pour les constructions dépendantes et complémentaires d'un bâtiment dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (*abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, véranda, bûcher...*) et dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage, pourront être implantées en recul.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales à l'ensemble de la zone Ua et aux secteurs Ua1 et Ua2 :

- Ne sont pas pris en compte les saillies, les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas, d'une largeur d'1,20 m maximum.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.

- Les constructions dépendantes et complémentaires d'un bâtiment dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, véranda, bûcher, balcon, terrasse...) pourront être implantées sans condition de recul, si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage et leur longueur en regard de la limite n'excède pas 5 m.

Exceptions :

Les ascenseurs pourront s'implanter jusqu'en limites séparatives.

Dans la zone Ua, où l'ordre continu domine, les constructions, pour leur façade sur rue, s'implanteront de limite séparative à limite séparative pour créer une continuité du bâti à l'alignement des voies et sur une profondeur de 15m maximum.

Au-delà de la bande des 15m pour l'arrière du terrain, les constructions (hors constructions dépendantes et complémentaires d'un bâtiment dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente) s'implanteront avec un recul minimum de 3m de la limite séparative.

L'ordre continu peut toutefois être interrompu pour respecter ou améliorer le paysage urbain.

Dans les secteurs Ua1 et Ua2:

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Principe :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 4, avec possibilité d'un niveau supplémentaire en attique ou sous combles, ni une hauteur de 15 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de cet égout (ou de l'acrotère) avec une tolérance de 1m pour tenir compte de la topographie, dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

2. Exceptions :

Pour les bâtiments pré-existants au PLU approuvé, dépassant les maxima fixés ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, excéder lesdits maxima, sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

1. Adaptation au site :

La topographie naturelle du terrain est à respecter au mieux.

La répartition des niveaux des constructions correspondra au plus juste à la pente des terrains, pour limiter les talutages.

2. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :

2.1 Rénovation et/ou réhabilitation de bâtiments anciens :

Le vocabulaire architectural du centre-ville et son extension sur Coupy sera préservé avec :

- des façades enduites (pour les façades sur rue ou donnant sur une place),
- les évolutions de façade et la création de nouveaux percements notamment sont possibles : elles se feront en cohérence avec la composition et les proportions des percements existants.

2.2 Constructions neuves :

- les façades des bâtiments neufs seront enduites par tout type de revêtements extérieurs.
- les caissons de volets roulants ne seront pas apparents en façade.
- les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition de tiges pleines de serrureries fines, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades.

2.3 Couleurs et textures pour toutes les constructions :

L'étude des couleurs fera l'objet d'une attention particulière, notamment pour préserver une harmonie sur une même façade.

2.4 Les devantures commerciales, auvents, marquises :

Ils feront l'objet d'une réflexion spécifique afin de préserver l'équilibre de la façade et la cohérence sur la rue.

3. Toitures :

3.1 Style de la toiture :

Les toitures doivent être à deux pans de pente égale. Elles peuvent comporter des croupes.

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Dans le secteur Ua1, elles pourront atteindre 50 %.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures à un pan ne seront admises que pour des extensions ou annexes de faible volume accolées à un bâtiment principal.

Les axes des faîtages seront majoritairement orientés parallèlement aux voies desservant les bâtiments.

3.2 Les teintes :

Les matériaux de couverture seront choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés dans le plan de la toiture.

Les verrières pourront être admises.

4. Clôtures : (soumises à DP)

4.1 Les clôtures ne sont pas obligatoires.

4.2 Quand elles sont prévues, elles seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.
La hauteur totale ne peut dépasser 1,80 m, celle du mur bahut 0,60 m de hauteur.

4.3 Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

4.4 Quand ils sont prévus, les portails et portillons pourront être pleins ou à claires voies. Leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

5. Intervention sur les bâtiments identifiés par une étoile :

Les évolutions contemporaines sont possibles, sous réserve de préserver le caractère du bâtiment.

6. Architecture innovante / démarche de qualité environnementale

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Ua 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

2. Modalités de mise en oeuvre :

Il sera exigé :

a) Pour les habitations :

pour les immeubles neufs : 1 place par logement

b) Pour les bureaux, de services publics et privés, d'artisanats, d'entrepôts ou d'industries :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée, excepté pour le bâti industriel à rénover indiqué par ☼, où il n'est pas imposé la réalisation de places de stationnement.

c) Pour les commerces :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente créée.

Dans la zone Ua (hors secteurs Ua1 et Ua2) : ce décompte exclut les 150 premiers m² de surface de vente préexistants ou créés pour lesquels il n'est pas exigé la création de places de stationnement.

Pour le bâti industriel à rénover indiqué par ☼, il n'est pas imposé la réalisation de places de stationnement.

3. Exceptions :

a) Les articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme s'appliquent pour les logements sociaux.

b) Pour les services publics présentant une spécificité technique et de fonction particulière, comme services scolaires, hospitaliers, par exemple, les minimas fixés ci-dessus ne sont pas imposés, mais un stationnement suffisant sera assuré pour leurs besoins en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

c) En cas de difficulté technique 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 dans un rayon de 100 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.

d) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situées dans un rayon de 100 mètres du terrain de l'opération.

ARTICLE Ua 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

1. Obligation de réaliser des espaces plantés :

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

2. Traitement paysager des espaces de stationnement :

Il sera exigé à minima la plantation d'un arbre, s'adaptant par nature au sol et s'intégrant au milieu urbain, par tranche de 4 places de stationnement créées en extérieur.

3. Espaces plantés à préserver (au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme) :

Des espaces plantés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces doivent être conservés en l'état, ou plantés et entretenus. Ils ne doivent en aucun cas être bâtis, excepté pour la réalisation de petits équipements publics.