

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone « UA » correspond au noyau central et ancien de la ville. Les constructions sont en ordre continu et généralement à l'alignement.

La zone UA comporte, outre l'habitat, une pluralité de fonctions propres à toute centralité. Elle regroupe ainsi les services et commerces, les équipements, des hôtels et des activités artisanales. Elle comprend un secteur particulier : UAa au sein duquel les hauteurs autorisées sont définies rue par rue.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence.

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 volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits:

- les carrières
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- l'extension des activités existantes interdites à l'article UA 1 à condition de ne pas aggraver les nuisances et les risques.

- les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion permettant d'en limiter l'impact visuel.

- la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et assainissement :

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable.

4.2 Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

4.3 Gestion des eaux pluviales

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

6.1 Toute construction, balcon ou oriel (bow-window) et autres saillies architecturales (débord, corniche, génoise,...) non compris, doit être, pour tous ses niveaux, implantée sur la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé.

Un retrait est autorisé au dernier étage.

6.2 Des implantations différentes que celles visées au 6.1. ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées

a) En cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,

b) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
- pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
- pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
- pour sauvegarder un élément du paysage, d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique.
- en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1

c) Lorsque le projet intéresse la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlots.

d) Pour sauvegarder des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.

e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Toutes les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée ou imposée afin de préserver ou créer un passage piéton (venelle).

7.2 Implantations des constructions par rapport aux autres limites séparatives:

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

7.3 Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) En cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :
 - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
 - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
 - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
 - pour sauvegarder un élément du paysage, d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique.
 - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1
- c) Lorsque le projet intéresse la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- d) Pour sauvegarder des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance d'un mètre au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

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

La distance séparant les bâtiments non accolés implantés sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

8.1 La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

8.2 Des implantations différentes de celles visées au 8.1. peuvent être admises dans le cas d'extension d'une construction existante ou dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors que les constructions sont reliées entre elles par des éléments architecturaux tels que pergola, porche,...

8.3 Pour les bâtiments annexes non attenants à la (aux) construction(s) principale(s), la distance entre les bâtiments annexes et principales n'est pas réglementée.

8.4 Dans le cas de construction protégée au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions générales

a) La hauteur des constructions définie au 10.2. ci-après est mesurée du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voirie existante confrontant le bâtiment jusqu'au niveau de l'éégout du toit. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.

b) Lorsque la règle de hauteur intéresse un même immeuble aspectant deux ou plusieurs voies à l'alignement desquelles sont fixées des hauteurs maximales différentes, la hauteur retenue pourra être la plus importante, dans la limite d'un seul niveau supplémentaire.

c) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures et doivent être réalisées conformément aux prescriptions de l'article UA 11.3. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.

10.2 Hauteur maximale

10.2.1 – Zone UA : La hauteur ne doit pas excéder la hauteur moyenne des bâtiments existants situés sur les parcelles contiguës sans toutefois excéder 12 mètres au total.

10.2.2 – Secteur UAa : La hauteur maximale est définie par rue et indiquée dans le tableau ci-dessous ; elle peut être augmentée de 1.5 m au maximum pour s'harmoniser avec l'épannelage des bâtiments environnants, sans excéder une hauteur plafond de 12 m

Hauteur maximale 7 mètres	Rue Maréchal Joffre (côté Est de la place Louis Blanc à l'église Saint Laurent)	
Hauteur maximale 9 mètres	Rue Pontis Place Louis Blanc Rue Caillet Boulevard des Capucins Rue Concert Rue Coutellerie Allées de Craponne Rue des Ecoles Rue Expilly Place Gambetta Rue du Grand Four Rue Maréchal Joffre (côté Ouest de la place Louis Blanc à l'église St Laurent ; de la rue Caillet à la place Louis Blanc, des deux côtés)	Rue Théodore Jourdan Rue des frères J et R Kennedy Place des Martyrs Boulevard Frédéric Mistral Place Puits du Mouton Rue Lafayette Rue Palamard Rue du Docteur Claudie Roux (de la rue Caillet au bout de l'impasse) Rue Eugène Piron Rue Ponsard Rue des Ursulines Rue des Jardins Boulevard Lamartine

Hauteur maximale 12 mètres	Cours Carnot Rue des Casernes Place Porte Coucou Rue Porte coucou Place Crousillat Boulevard David Place Général de Gaulle Cours Gimon Place de l'Hôtel de Ville Cours Victor Hugo	Rue Maréchal Joffre (du cours Victor Hugo à la rue Caillet) Rue Auguste Moutin Rue des Moulins Rue de Verdun Rue du Docteur Claudie Roux (de la rue Verdun à la rue Caillet)
-----------------------------------	---	--

10.3 Conditions particulières :

Tour du château, tour de l'horloge, Tour du Bourg-Neuf, Tour Galagaspe : hauteur d'origine

10.4 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur est mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de l'installation ou de la construction

- **secteur UA** : la hauteur est limitée à 12 m ; en outre, lorsque l'installation est réalisée sur une toiture, elle ne peut dépasser le niveau de la toiture de plus de 1.5 m

- **secteur UAa** : la hauteur maximale de l'installation est fixée dans le tableau ci-dessus augmentée de 1.5 m, en outre, lorsque l'installation est réalisée sur une toiture, elle ne peut dépasser le niveau de la toiture de plus de 1.5 m.

ARTICLE UA 11 – ASPECTS EXTERIEURS

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

11.1 La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.2 Les couleurs

Le choix des couleurs doit concourir à la qualité architecturale des constructions et ne doit pas être de nature à compromettre leur insertion dans le site.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

11.3 Les toitures

- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes et être comprise entre 25 et 35%.

- Les toitures-terrasses sont interdites.

- Les terrasses de toitures peuvent être admises dans les conditions suivantes : elles doivent être aménagées dans le rampant de la toiture, permettant de disposer d'un élément de façade (en retrait de l'aplomb de la façade principale) pour l'aménagement d'un niveau dans les combles. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est-à-dire les rampants inférieurs (égout du toit) et de faitage, ainsi que les rives de pignons. Leur pente ne doit pas être inférieure à 5%.

- Les châssis de toit peuvent être admis à condition que de par leur nombre et leur proportion, ils ne remettent pas en cause l'unité de la toiture.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite. La tuile romane est interdite. Pour les constructions du XIX^{ème} siècle, la réfection de toiture avec couvertures en ardoise est admise, lorsque le bâtiment présentait initialement ce type de couverture.
- Lors de la réfection de toitures, les débords existants doivent être conservés (génoise, corniches...)
- Les ouvrages et installations techniques situés sur la toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.4 Les façades

- Les façades doivent être obligatoirement enduites. Les enduits doivent présenter un aspect lisse, ils sont réalisés à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, talochés fin et lissés à la truelle avec une finition en badigeon de chaux.
- Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.
- Les nouveaux percements doivent être en harmonie avec les tracés régulateurs de la typologie architecturale traditionnelle du secteur (proportion à dominante verticale)
- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec ce style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les gouttières et chutes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre.

11.5 Les menuiseries

- Les menuiseries de façades seront en bois. Les menuiseries en aluminium et en PVC sont interdites. En cas de réfection, les menuiseries en bois seront remplacées à l'identique, en respectant le dessin d'origine des fenêtres. En cas de justification architecturale particulière, il pourra être autorisé un remplacement des menuiseries métalliques à l'identique.
- Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures commerciales (voir ci-dessous). Les volets sont à battants, pleins à grosses planches ou persiennés. Les volets doivent être peints en excluant les vernis d'aspect bois.
- Les fenêtres sont en menuiserie en bois sur 6 à 8 carreaux.

11.6 Les clôtures

- Dans le cas où les constructions ne pourraient être implantées à l'alignement des voies, les clôtures sur voies peuvent être réalisées avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'un couronnement et d'une grille (grillage interdit). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres. Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisé en limite séparative.
- Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale.
- Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les murs pleins doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

11.7 Saillies

La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs).

Aucune saillie de façade n'est autorisée à l'exception :

- Des corniches et génoise dont la saillie maximale est de 0,50 mètre,
- Des balcons et oriels non situés en façade sur voie,
- Des enseignes drapeaux à condition qu'elles soient en rez-de-chaussée, en limite de propriété et peu différentes de 60X60 cm,
- Des stores bannes (sauf corbeilles).

11.8 Les devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être composées dans le respect des lignes de forces de l'architecture du bâtiment et être implantées à l'alignement des trumeaux. Les vitrines doivent être tenues à un minimum de 15 cm par rapport au nu extérieur de la façade.

Les terrasses extérieures ne devront présenter aucun volume fermé en matériau pérenne.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents en façade sur rue. Les volets doivent être en maille ajourées.

Les enseignes devront faire l'objet d'une autorisation conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et aux décrets n°2012-118 du 30 janvier 2012 et n°2013-606 du 9 juillet 2013.

11.9 Porte de garage

Les portes de garage devront être composées de lames verticales en bois ou ferronnerie ou portes à panneaux style porte cochère.

11.10 Bâtiments et clôtures à conserver :

Les bâtiments et clôtures à conserver sont repérés au document graphique : leur démolition ne peut être admise que dans la mesure où elle est rendue nécessaire par des motifs de sécurité. Toute intervention sur ces immeubles et clôtures à conserver doit être guidée par un objectif de mise en valeur et de préservation dans le respect de leurs caractéristiques et de leur unité architecturale.

Les clôtures à conserver peuvent être déposées et reposées à l'identique, sur le même terrain, si cette intervention vise à améliorer les conditions d'accès et sous réserve de conserver l'ordonnancement initial.

Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

11.11 Les terrasses de toitures

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés au stationnement des deux roues doivent être prévus pour les constructions à usage de logements, d'équipements publics ou collectifs et de bureaux, sauf en cas d'impossibilité technique dûment motivée.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Protection des éléments paysagers remarquables

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

13.3 En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 2 mètres, les marges de recul doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.