



Commune de Saint-André

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Modification N° 1

Prescrit le 18 septembre 2014

Arrêté le 6 juillet 2016

Approuvé le 28 février 2019

Modifié le XX XXXX XXXX

3

PREAMBULE

RAPPEL DES MODIFICATIONS :

Le règlement de la zone UA, qui correspond au centre-ville de Saint-André, est ajusté pour tenir compte des enjeux et des ambitions du projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Saint-André

Les modifications portent sur les articles suivants :

- PREAMBULE DE LA ZONE UA
- ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
- ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
- ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
- ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
- ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ont notamment pour objet :

- L'interdiction de rejet des eaux pluviales des parcelles privées sur la voie publique ou le fond voisin.
- La création de recul d'implantation le long de certaines voies, de retraits des rez-de-chaussée de certaines voies pour créer des espaces de circulations protégés des variations climatiques (pluie, soleil) et de retrait de la voie des rez-de-chaussée de logements pour améliorer la qualité de vie dans ces logements (réduction des nuisances, intimité, ...)
- L'évolution des règles de retrait des limites latérales et en fond de propriété pour préserver les jardins, leur pourtour et l'intimité en leur sein.
- L'évolution des règles d'implantations des constructions sur une même propriété pour instaurer un rapport proportionnel à la hauteur des bâtiments et s'adapter davantage aux échelles des différents projets.
- L'instauration d'une règle d'emprise au sol des constructions pour préserver à minima 40% d'espace non bâti par unité foncière.
- L'évolution des règles de hauteur des construction afin d'assurer une cohérence entre les projets et le tissu existant et d'affirmer des hauteurs minimale par niveaux de logements et commerciaux.
- L'évolution des règles d'aspect extérieure des constructions et d'aménagement de leur abords pour encadrer la qualité des futurs projets, notamment en assurant une qualité de vie dans les

- bâtiments (ouvertures, espaces extérieurs, ...).
- L'évolution des règles de stationnement pour tenir compte de la présence d'une gare routière et faire évoluer les attentes en stationnement selon que l'on se situe ou non à proximité de celle-ci, et encadrer davantage la création de stationnement deux-roues.
 - L'évolution des règles portant sur les espaces libres et perméables pour assurer un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre, et un paysagement de ces espaces « libres », notamment en cas de recul obligatoire prévu, et des aires de stationnement.
 - L'évolution des règles en matière de performances énergétiques et environnementales pour affirmer les ambitions en matière d'isolation thermique et de production d'eau chaude solaire notamment.

Les changements apportés au règlement écrit sont présentés précisément au sein de la notice explicative .

Accusé de réception en préfecture
974-219740099-20231010-DCM20230922-012-DE
Date de télétransmission : 10/10/2023
Date de réception préfecture : 10/10/2023

ZONE UA

Cette zone correspond au centre-ville de Saint-André, intégrant notamment le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées : l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

Il existe un secteur UA1 couvrant le quartier ancien autour de l'avenue Bourbon.

La zone UA est couverte par l'OAP secteur centre-ville.

Tout permis de construire doit être compatible avec l'OAP et le Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), annexé au présent PLU, et notamment comporter les documents à joindre indiqués en annexe du CPAUPE.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé par arrêté préfectoral s'applique.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « *linéaire de commerce et services* », repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création

de locaux aux destinations autres que les commerces, les services et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UA 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation conformément au Plan de Prévention des Risques.

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

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe

Aucun rejet d'eaux pluviales depuis la parcelle individuelle n'est autorisé sur la voie ou sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (déboureur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions dont le rez-de-chaussée est composé de commerces, d'activités, de services ou d'équipements peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de la voie.

Toutefois, la façade principale de la construction ne doit pas être implantée au-delà d'une marge de recul de 4 mètres parallèle à la limite de la voie, de l'emprise publique.

Pour les constructions implantées le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul de la voie avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'axe de la voie, au moins égale à 7 mètres.

6.3 - Exceptions

Les constructions s'implanteront en recul sur les voies suivantes :

- Côté Est de la rue Victor Hugo : recul de 11,5 mètres par rapport à l'axe de la rue
- Côté Nord de la rue de la Gare entre le chemin Lagourgue et la rue Lacaussade : recul de 11 mètres par rapport à l'axe de la rue
- Côté rue de la République : recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la rue

Pour les construction le long de l'avenue de la République et sur le côté Est de la rue Victor Hugo, les rez-de-chaussées devront présenter un retrait de 2,5 mètres minimum pour permettre des espaces de circulations intérieurs protégés.

Les rez-de-chaussées à destination de logement devront présenter un retrait de 4m minimum de l'alignement.

Sur l'ensemble des voies et dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction, les garages et abris de jardins dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m², ainsi que les autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au-dessus de 3,5m du sol, si elles ne dépassent pas 1,4m mesurés horizontalement.
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Lorsque sur aucune des unités foncières contiguës, il n'existe de bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsque sur une seule unité foncière contiguë, il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale.

Lorsque que sur les deux unités foncières contiguës, il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une de ces limites latérales.

Pour les logements et bureaux, la profondeur de la construction en limite latérale est limitée à 10m d'un seul tenant.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

L'implantation en limite de fond de propriété est interdite. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

7.4 – Règle générale pour les exceptions

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les balcons ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction, les garages et abris de jardins dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m², ainsi que les autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au-dessus de 3,5m du sol, si elles ne dépassent pas 1,4m mesurés horizontalement.
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Pour les constructions sur des terrains d'une largeur sur voie de moins de 12 mètres

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

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux une distance au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurées à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 3m.

Les circulations extérieures déportées, varangues et balcons peuvent être implantés dans la marge de recul.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel d'emprise. Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

Dans tous les cas, la hauteur maximale à l'égout est limitée à deux niveaux supplémentaires par rapport au bâtiment le plus haut des parcelles voisines. En cas d'implantation en mitoyenneté (donc façade aveugle) la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire.

La hauteur par niveau, en dehors des rez-de-chaussée commerciaux, ne pourra être inférieure à 3 mètres.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 14 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 17 mètres au faîtage.

En secteur **UA1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 14 mètres au faîtage.

Pour les projets d'aménagement dont la superficie du terrain d'assiette est au moins égale à 4 000 m², au maximum 40% des constructions réalisées peuvent avoir une hauteur maximale de 17 mètres à l'égout du toit et 20 mètres au faîtage. Cette possibilité ne s'applique pas en **secteur UA1**.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

10.4 – Les saillies

Les saillies, par rapport au nu des façades, des balcons et des toitures, sur le domaine public sont autorisées, au-dessus de 3,50 mètres sur un débord maximal de 0,80mètre.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est 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.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de

climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Pour les façades d'une longueur supérieure à 30m, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d'animation des façades est imposé par :

- A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- - et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RDC+R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle,
- - et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

Les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 45m.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades en limite séparative doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

Pour toute nouvelle construction ou ravalement de façade, les nuances des murs enduits peints devront prendre en compte l'OAP secteur Centre-ville et son cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

L'implantation d'antennes paraboliques doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs. Tout système de climatisation devra être obligatoirement intégré au bâtiment et non visible.

11.2 – Ouvertures et espaces extérieurs

Toute nouvelle construction doit respecter un rapport minimal de 25% d'ouvertures libres en façades principales.

Sur l'ensemble des façades, la totalité des menuiseries doit présenter une protection solaire.

Chaque logement doit posséder un accès à un espace extérieur privatif de 6 m² minimum.

Les ouvertures dans les pans de toitures sont interdites, en dehors des accès techniques.

11.3 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnants.

Les toitures terrasses ou toitures plates avec acrotères sont autorisées sur 20% de la surface totale des toitures.

11.4 - Enseignes et façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

Les enseignes devront prendre en compte l'OAP secteur Centre-ville et son cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

11.5 - Clôtures et murs

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une clôture ajourée verticale, en lames de bois ou éléments de métallerie, de 80 centimètres minimum.

Le projet devra prendre en compte l'OAP secteur Centre-ville et son cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures doivent préserver autant que possible une transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales), par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les murs de soutènements ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres. Dans le cas où plusieurs murs de soutènement seraient nécessaires, ils seront distants de 3 mètres minimum afin de favoriser un traitement par palier.

11.6 – Gestion des déchets

Les opérations de logements collectifs et de bureaux doivent prévoir la création d'un local poubelles spécifique s'intégrant dans le programme architectural et paysager.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UA 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Le projet devra prendre en compte l'OAP secteur Centre-ville et son cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

1. Pour les constructions à destination d'habitation :

	Dans le périmètre de 400m autour de la gare routière	Hors du périmètre de 400m autour de la gare routière
Logement locatif aidé	0,8 place de stationnement par logement	1 place de stationnement par logement
Autres logements < 50 m ²	1 place de stationnement par logement	
Autres logements > 50 m ²	1,5 place de stationnement par logement	

2. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement minimum pour deux chambres.
5. Pour les autres équipements d'intérêt collectif : 2 places de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle ou rénovation d'équipements publics, de bureaux et d'habitat collectif, un emplacement aisément accessible et sécurisé doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement d'1,5 m² minimum par logement protégé du soleil et de la pluie
- pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement de 1.5m² minimum par tranche de 80m² de surface de plancher protégé du soleil et de la pluie,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

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

13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Avoir au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière non-bâti, traité en espace libre, dont 20% en pleine terre, 10% perméable et 10% imperméable.

Le projet devra prendre en compte l'OAP secteur Centre-ville et son cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m², une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m².

Sur les rue de la Gare et rue Victor Hugo, lorsqu'un recul de la construction est imposé, la bande non construite en avant de la construction sera de préférence non-clôturée devra être traitée en espace libre paysager de pleine terre (en dehors des cheminements de desserte de la construction et des aires de stationnement ou parking le cas échéant).

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 70 m² d'espace libre.

30% de la surface dédiée au stationnement aérien doit être traitée en surfaces perméables.

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les toitures doivent être isolées thermiquement et les façades exposées doivent être traitées par isolation ou protection thermique.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

L'installation d'eau chaude solaire est obligatoire pour toute opération de logements collectifs et individuels. L'installation doit être intégrée dans le pan de la toiture et dissocié (non visible) pour une intégration optimale du dispositif.

Les nouvelles constructions rechercheront une optimisation de la gestion de l'éclairage des espaces communs intérieurs et extérieurs (minuterie, lampes basse conso, alternance des éclairages, etc.) par tous systèmes le permettant.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.