

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de



Déclaration de projet  
« *Restructuration-extension  
hôpital de Moze* »

&

Mise en compatibilité  
du PLU

Approbation : 21/01/2010  
Modification 1 : 01/03/2012  
Modification 2 : 29/10/2015

**3. Règlement modifié**

Règlement zone UA

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

décembre 21  
5.21.102

# Chapitre II.1 - ZONE UA

Centre ancien dense rassemblant habitat, commerces, services et activités compatibles avec l'environnement urbain.

Les bâtiments sont généralement construits en ordre continu le long des voies.

Elle comprend deux secteurs particuliers :

- UAa correspondant à l'ancien village du Mont Chiniac
- UAb au quartier de la gare,
- UAh correspondant à l'hôpital de Moze.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'environnement urbain et notamment :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage industriel
- les entrepôts à l'exception du cas mentionné à l'article 2
- les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2
- les dépôts de véhicules
- les parcs d'attraction et parcs résidentiels de loisir
- les terrains de camping et de caravaning
- l'habitat léger de loisir
- le stationnement des caravanes
- les carrières

### Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises sous réserve d'être liés à une activité existant dans la zone :

- les entrepôts

Sont admises sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement urbain :

- les installations classées liées à la vie quotidienne des quartiers et qui n'entraînent pas de gêne pour le voisinage (ex : pressings, garages...)

Les démolitions sont soumises à autorisation.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UA 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, soit directement à une voie publique, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'autorisation d'urbanisme sera refusée si l'accès sur une RD ne peut pas être réalisée dans des conditions de sécurité minimum, adaptées au trafic généré par le projet.

### Article UA 4 - Conditions de desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2- Assainissement

##### 2.1 eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

##### 2.2 eaux usées industrielles

Le déversement dans les égouts des effluents en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### 3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### 4 - Électricité, téléphone.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

### Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie publique.

Toutefois, des implantations en recul de l'alignement peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas suivants :

- à l'angle des voies pour des raisons de sécurité,
- dans l'alignement de constructions existantes mitoyennes déjà implantées en retrait de la voie pour une continuité architecturale du front bâti,
- au droit d'un élément architectural ou environnemental à préserver (arbre, fontaine, plate-bande, jardin).
- pour permettre la création de parkings nécessaires à l'activité professionnelle.

### **Article UA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments situés en façade des voies publiques, doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15m à compter de l'alignement de la voie publique, sauf pour les exceptions citées à l'article UA 6 ci-dessus.

Toutefois, dans le cas de bâtiments situés en façade des voies publiques sur des parcelles de grande longueur sur rue, l'implantation sur une seule limite séparative sera exigée. Le choix de la limite sera déterminé par le contexte architectural du bâtiment.

Au-delà des 15m de profondeur, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 3,5m à l'égout du toit
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UAa, les constructions doivent respecter l'implantation à l'alignement de la voie publique ou du bâti ancien existant.

### **Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article UA 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle des constructions les plus hautes du même alignement, **sauf dans le secteur UAh le long de la rue de l'hôpital**. Dans tous les cas, la hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder:

- 12m dans la zone UA
- **19 m dans le secteur UAh**
- 9m dans le secteur UAb
- la hauteur des constructions voisines existantes dans le secteur UAa .

Toutefois, cette règle ne s'oppose pas à la rénovation d'une construction de plus grande hauteur, dont le caractère architectural d'origine est conservé.

### Article UA 11 - Aspect extérieur

Les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 travaux réalisés sur les constructions anciennes doivent respecter les matériaux, les ouvertures et les éléments caractéristiques de l'architecture d'origine du bâtiment. Sauf impératif technique ou enjeux architecturaux particuliers, ils devront se conformer aux dispositions suivantes :

- Les façades anciennes en pierre apparentes doivent être conservées et réhabilitées en pierres.
- le faîtage des toitures doit être parallèle à l'axe des voies. **Dans le secteur UAh, les faitages des volumes bâtis situés à l'arrière des bâtiments en façade sur la rue pourront ne pas respecter cette disposition.**
  - les toitures doivent être à plusieurs pans. La pente des toitures doit être comprise entre 45% et 75%, à l'exception de celles des petites extensions et annexes ( $S^2 < 20 \text{ m}^2$ ), qui pourront être différentes (vérandas par exemple) .  
**La pente des toits en secteur UAh pourra être inférieure à 45%.**
- en cas de renouvellement total de la toiture , les matériaux de la dite toiture doivent être à dominante de couleur grise dans le centre ancien, impérativement en tuiles ou lauzes dans le secteur UAa, et à dominante de couleur rouge dans le secteur UAb.
  - en cas de renouvellement partiel de la toiture, ou de construction d'extensions ou d'annexes, le type et la couleur des matériaux de toiture pourront être en harmonie avec la construction principale
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, **sauf en secteur UAh.**

Les constructions nouvelles doivent être composées de volumes simples et implantées de façon à s'adapter à la topographie du terrain naturel, en limitant les remblais, déblais et tout mouvement de sol en dehors de l'assise même de la construction. Elles doivent être traitées selon les mêmes règles et en harmonie avec les constructions anciennes: tons des façades, rythme et type des percements, aspect des toitures.

Pour toutes les constructions:

- Les enduits doivent être choisis dans des tons en accord avec l'environnement, en excluant les tons vifs inadaptés au contexte local. La finition sera grattée ou frottée.
- Les enduits de jointoiement des façades en pierre doivent mettre en valeur la pierre. Les joints en creux sont interdits.

Les bardages métalliques sont interdits.

Pour les constructions abritant des activités , ou des équipements publics, des adaptations pourront être admises (pente plus faible, matériaux).

Les clôtures pleines doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les façades. Toutes les clôtures doivent veiller à ne pas obstruer des perspectives paysagères majeures.

### **Article UA 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est notamment exigé :

#### **Pour les logements**

- 1 place / logement de moins de 50m<sup>2</sup> de SHON
- 1 place / tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON pour les autres logements
- 1 place supplémentaire pour 3 logements dans les opérations de plus de 10 logements

Toutefois,

. Pour les **constructions de logements locatifs** financés par un prêt aidé par l'État, il n'est exigé la réalisation que d'une aire de stationnement par logement.

. Pour la **transformation ou l'amélioration de bâtiments existants affectés à des logements**, il n'est pas exigé de réaliser des aires de stationnement.

#### **Pour les commerces et services**

- 1 place / 40m<sup>2</sup> de SHOB ou de surface de vente

#### **Pour les hôtels et restaurants**

- 1 place / chambre ou 1 place / 4 couverts

#### **Pour les établissements recevant du public**

- 1 place / 10 personnes

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de la construction, le nombre de places exigées, le constructeur a la possibilité :

- d'aménager sur un terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il fait réaliser les places,
- de verser une participation conformément à l'article L 421.3-3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

### **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts.

Les terrains protégés en application de l'article L 123-1 §7 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus en l'état (prés partiellement arborés)

Dans les espaces boisés classés le défrichement est interdit, la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, 10% au minimum du terrain d'assiette de l'opération doit être consacré à des espaces verts communs.

## **SECTION III : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

\*\*\*