

**Dispositions applicables à la zone UAp – Zone urbaine patrimoniale**

**UAp**

## I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article UAp1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

#### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
  - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
  - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - o ou à des aménagements paysagers,
  - o ou à des aménagements hydrauliques,
  - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.



#### 1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation patrimoine (pièce 3.2).

#### 1.4 Dans les secteurs d'aléa inondation identifié sur le document graphique

- Les constructions ne peuvent réaliser de sous-sol et doivent présenter un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) figurant sur les atlas des zones inondables annexés au PLUi.
- Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

## **Article UAp2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme**

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.



## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UAp3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Rappel, pour la commune de Saint-Dyé-sur-Loire : le règlement de la ZPPAUP valant SPR s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour le reste du territoire : les constructions doivent être compatibles avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi).

### **Article UAp4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel, pour la commune de Saint-Dyé-sur-Loire : le règlement de la ZPPAUP valant SPR s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour le reste du territoire : les constructions doivent être compatibles avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi).

Dans tous les cas, dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

### **Article UAp5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**



Rappel, pour la commune de Saint-Dyé-sur-Loire : le règlement de la ZPPAUP valant SPR s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour le reste du territoire : les constructions doivent être compatibles avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi).

### **Article UAp6 : Stationnement**

#### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
  - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
  - o 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,
  - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole :	Non réglementé
Hébergement :	Non réglementé
Logement :	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé Autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup>
Commerce et activités de services :	Non réglementé.
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

**UAp**

### 6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos :
  - o Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m<sup>2</sup> doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

### III) Équipement et réseaux

#### **Article UAp7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

##### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

##### 7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.



##### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

#### **Article UAp8 : Desserte par les réseaux**

##### 8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

##### 8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

### 8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

