TITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU c'est a dire les zones aménagées équipées et déjà urbanisées, qui sont divisées en 6 secteurs de zones suivantes :

- *Zone Ua : centre ancien*
- *Zone Ub : espaces urbains correspondant à une deuxième phase de développement à dominante maisons individuelles*
- *Zone Uc : espaces urbains organisé autour d'immeubles collectifs et de commerces.*
- *Zone Ud : espaces urbains présentant une mixité forte d'activités et de logements.*
- *Zone Ui : espaces d'activités économiques.*
- *Zone Ue : zone d'équipements publics et administratifs (centre hospitalier, cimetière, etc.) comprenant les secteurs spécifiques dans l'emprise du gestionnaire de l'autoroute (UeR) et celui du Monastère des Sœurs de Bethléem (UEm).*

Règlement de la zone Ua

REGLEMENT DE LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre ancien de Nemours présentant une mixité des fonctions urbaines et une certaine densité.

*La zone est divisée en deux secteurs : **Ua1** pour la partie du noyau historique et **Ua2** pour la première couronne pour laquelle l'emprise au sol existant est un peu plus faible.*

Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

Ce règlement doit également être complétée par les règlements des servitudes et particulièrement le PPRI de la vallée du Loing qui impacte toute la partie ouest du Loing soit la plus grande partie de la zone Ua.

Certaines constructions sont identifiées au titre de leur valeur patrimoniale architecturale ou paysagère (cf. OAP Patrimoine).

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les caravanes, isolées ou non, habitées ou non ainsi que les Habitations Légères de Loisirs et les maisons mobiles, y compris pour un stationnement de moins de trois mois
- Les constructions dans les fonds de jardins reportés au document graphique à l'exception des équipements légers de loisirs
- Les nouvelles constructions à usage industriel ou d'entrepôt
- Les nouvelles constructions à usage commerce de gros
- Les constructions à usage artisanat et commerce de détail, dont la surface de vente excède 1000 m^2.
- Les « autres équipements recevant du public » dont la superficie excède 500 m2 de surface plancher (au sein de la catégorie équipements d'intérêt collectif et services publics) ; Ces dispositions n'interdisent pas les autres sous destinations des équipements d'intérêt collectifs et services publics (cf. p 12), sans limites de surfaces de plancher.
- Les caves et sous sols pour les nouvelles constructions dans les espaces situés en PPRI

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les destinations industrielles, entrepôt et commerce de gros peuvent être autorisés dans des bâtiments à caractère patrimonial dont l'architecture mérite d'être préservée et faisant l'objet d'une identification au titre de l'article L 151-19 (cf. également OAP Patrimoine).
- L'extension ou l'adaptation des bâtiments à usage d'entrepôt, de commerce de gros ou industriel ne doit pas générer une surface plancher supérieure à 50 m2
- Dans les espaces situés en PPRI, les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs extensions supérieures à 20m^2 d'emprise au sol devront situer le seuil de rez-de-chaussée au niveau des plus hautes eaux définies au PPRI majorée de 20 cm. Il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous sol.

- Pour les propriétés situées en PPRI, les modifications d'usage du bâti existant ou les extensions de bâti inférieures à 20 m^2 d'emprise au sol devront mettre en œuvre les dispositions suivantes dès lors qu'elles ne peuvent pas mettre en œuvre le dispositif prévu pour les nouvelles constructions :

  - L'existence de zone refuge (étage en duplex , mezzanine, ...) pour organiser la sauvegarde des personnes et des biens,
  - L'existence d'ouvertures permettant d'assurer le secours des personnes (possibilité d'échappement).
  - La mise en place de batardeaux ou barrières anti inondation ou autres dispositifs protecteurs aux portes et ouverture en RDC dès lors qu'elles se situent à un niveau inférieur à celle des PHEC + 20 cm
  - Interdiction d'usage à vocation habitation des sous sols et il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous sol.

ARTICLE Ua3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les commerces situés le long des linéaires mentionnés au document graphique ne peuvent changer de destination.

Dans le cadre d'opération de renouvellement urbain impliquant la destruction de l'immeuble avec un commerce en pied d'immeuble, une surface commerciale de taille au moins équivalente devra être affectée en rez-de-chaussée.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE Ua4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- En zone Ua1 : le coefficient d'emprise au sol maximal est fixée à 1.
- En zone Ua2 : le coefficient d'emprise au sol maximal est fixée à 0,7.
- L'ensemble des annexes (y compris les garages) ne doit pas constituer plus de 30% de l'emprise de la construction principale dans la limite de 50 m2. Sont considérées comme des annexes les constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment constituant, un complément fonctionnel et ou de services (abris de jardins, remise, buchers, abris pour animaux). Toute construction d'une superficie supérieure, même si elle est accessoire à la construction principale, ne sera pas considérée comme une annexe.

ARTICLE Ua5 - HAUTEURS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisation devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

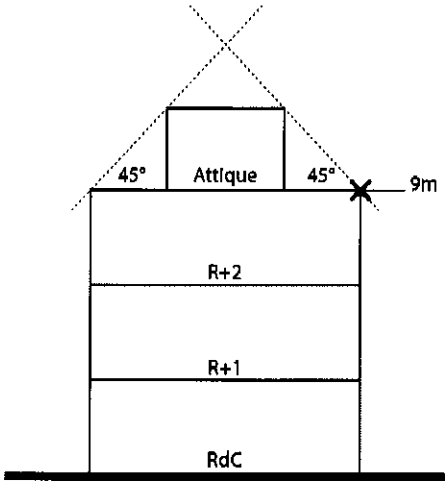
- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, par rapport au sol naturel (cote NGF au dépôt du permis), à la voie, et au niveau de la cote « PHEC » dans les zones concernées par l'application du PPRI :

- ne doit pas excéder 9 mètres et R+2+un niveau de comble (ou attique en zone Ua2).
- est fixé au maximum à R + 1 + 1 niveau de comble pour la Rue Benoit et le quai Victor Hugo.

- Si la construction est implantée à l'alignement et jusqu'à 5 mètres de celui-ci, la hauteur maximale sera de 9 mètres par rapport au seuil du trottoir situé au droit de la propriété.
- Si la construction est implantée à plus de 5 mètres de l'alignement, le calcul de la hauteur se fera sur la base du sol naturel.
- Pour les terrains en pente, l'altitude du terrain naturel retenue sera celle située dans l'axe de la future construction.
- La hauteur maximale des annexes (y compris les garages) ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit qui peut être à une ou deux pentes et 3,50 mètres maximal au faîtage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur se comprend à l'égout du toit attique non compris. Le volume de l'attique sera situé dans le volume du schéma suivant, formant un angle de 45° entre l'égout et le faîtage de l'attique :



ARTICLE Ua6 - IMPLANTATIONS

Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement à l'exception des secteurs d'OAP « rue Hédelin prolongée » ; « Jean Macé », « Impasse Joly » et « place du Chatelet » pour lesquelles des implantations en retrait sont admises
- L'alignement complet doit être respecté et doit être complété s'il le faut par un mur de clôture, un muret, un porche à l'exception des zones en PPRI où une clôture permettant l'écoulement des eaux est admise.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée dans les cas suivants :
  - Reconstruction à surface de plancher équivalente après sinistre d'un bâtiment édifié en retrait.
  - Réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
  - Extension ou construction d'annexes à un bâtiment principal déjà implanté sur la parcelle.
  - Extension d'un bâtiment principal existant implanté à l'alignement pour au moins 80% de la façade

- Les annexes (y compris les garages) seront implantées à l'arrière de la construction principale. Toutefois les garages peuvent être implantés à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale.

Rappel : Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également par anticipation par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager.

Limites séparatives :

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Les annexes et garages (non attenant à la construction principale) seront implantés au fond des parcelles ou sur toutes limites séparatives.
- L'implantation en retrait ne devra pas être inférieure à 2 mètres.
- Si l'implantation est en limite séparative, aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance, conformément au code civil.
- L'implantation pourra être différente si une servitude de cour commune est établie par acte notarié, préalablement à la demande d'autorisation. L'implantation respectera les minima imposés par la servitude.

Constructions sur un même terrain :

Dans l'ensemble de la zone, une distance de 4 m entre deux bâtiments non contigus pourra être imposée concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

ARTICLE Ua7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. A ce titre, les pétitionnaires se reporteront utilement aux documents de l'annexe 6 et notamment aux recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites.

Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions comporteront une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.
  - Les toitures terrasses sont autorisées en attique en zone Ua2
- Les toitures pourront avoir jusqu'à 4 pans avec des croupes uniquement dans le cas de constructions à gabarit important ou d'architecture particulière.
- Pour les annexes, il pourra être autorisée une toiture à un versant dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

- Dans le cas d'impossibilité technique ou esthétique de réaliser les toitures avec des pentes de 35° et 45°, une autre conception pourra être envisagée.
  - Les toitures terrasses (autres que celles autorisées en attique) sont autorisées pour partie et dans certaines **proportions** sous conditions qu'elles soient intégrées au volume global de la construction et dans leur environnement et seront végétalisées à 50% de préférence.

- Les brises-vues en terrasses et toitures terrasses donnant sur fonds voisins sont obligatoires. Les matériaux en plastique ou en canisse sont interdits.

- L'éclairement des combles sera assuré soit par des lucarnes à croupe ou à fronton, soit par des châssis de toit de type à encastrer, à dominante verticale et dont la surface n'excèdera pas 1 m² par unité.
- La largeur des lucarnes n'excèdera pas 1,40 mètre, pieds-droits compris.
- Les toitures seront recouvertes, en zone ABF, de tuiles plates de terre cuite vieillies 70/80 au mètre carré ou d'ardoises naturelles. Hors zone ABF, le nombre de tuiles pourra être de 22 au mètre carré pour les autres zones.
- Le zinc sera autorisé pour les toitures à faibles pentes comme le bac acier laqué.
- Les imitations de matériaux et les couvertures en tôles ondulées, en polyuréthane, en shingle, sont interdites.
- Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité et ne pas être implantés en covisibilité avec les monuments historiques.
- Les fenêtres de toit doivent respecter un faible pourcentage de la superficie de la toiture et les caissons sont interdits.

Parements

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.).
- Les imitations de matériaux tels que le faux bois, la fausse brique ou fausse pierre sont interdites.
- Tout pastiche d'une architecture extérieure à la région est interdit.
- Les façades des bâtiments recevront selon la palette de couleur (cf. annexes) :
  - soit un enduit au mortier de chaux et sable,
  - soit un enduit plâtre et chaux,
  - soit un traitement peinture microporeuse, dont les teintes seront sable ou ton pierre plus ou moins ocré,
  - soit un parement de bois autoclavé ou lazuré.
- A l'occasion d'un ravalement de façade, tout élément d'architecture ancien doit être conservé, mis en valeur et le cas échéant restauré.
- Les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et dans le cas d'architecture contemporaine particulièrement intégré.
- La taille des ouvertures doit être adaptée aux ouvertures existantes et dans l'alignement des ouvertures existantes voisines.

Menuiseries extérieures

- Dans tous les cas de double vitrage, les petits bois divisant les grands vitrages en carreaux devront être en applique sur la vitre en zone ABF.
- Les volets seront en bois ou en aluminium :
  - plein (sans écharpes),
  - persienné (à lames), mi-persienné,
  - les coffres des volets roulants devront être installés soit à l'intérieur des constructions, soit intégrés au châssis sans débords en tableau.
- Les menuiseries extérieures qui seront composées de matériaux répondant aux normes environnementales peuvent être peintes dans l'une des couleurs ci-après :
  - gris clair, blanc cassé, vert foncé, marron foncé, gris bleu, gris vert, beige, ivoire, sang de bœuf.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures sur rue seront composées :
  - Soit de murs maçonnés pleins de 1,8 mètre de hauteur maximale couronnés d'un chaperon de tuiles plates ou en béton.
  - soit d'un soubassement maçonné ou en béton enduit surmonté de grilles à simple barreaudage vertical.

  Cette règle ne s'applique pas en zone affectée par le PPRI, où les murs pleins sont interdits.
- Les clôtures entre propriétés par des grillages sont autorisées avec une hauteur maximale de 1,8 mètre.
- Les portails seront en bois, pleins ou à claire voie, leur partie haute étant horizontale, ou métalliques avec ou sans festonnage.
- Les ferronneries seront peintes en noir cassé ou vert foncé.
- L'utilisation de bâche, de canisses ou de matériaux en plastique est interdite.

Divers

- Dans les opérations d'ensemble, il sera réservé un emplacement adapté, aisément accessible et couvert pour le stockage des ordures ménagères. Les ossatures bois sont autorisées. Celui-ci sera placé en bord de voies publiques et privées.
- Les paraboles posées en toiture ou en façade, visibles du domaine public sont interdites.
- Les climatiseurs doivent être intégrés à la façade au niveau de leur emplacement et doivent être habillés par une structure qui cache la machinerie extérieure, non visible du domaine public.
- Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.
- Les couleurs utilisées doivent respecter la palette de couleurs présentée en annexe du règlement.

ARTICLE Ua8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même type et en nombre équivalent.
- 50 % au moins de la surface non bâtie devra être réservée à des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables destinés à recevoir des espaces verts.
- En zone Ua2 Les surfaces non bâties devront être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 50 m².
- Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie qui y est affectée, sauf pour les équipements d'intérêt général.

ARTICLE Ua9 - PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Dans les secteurs d'OAP situés en zone Ua2 les constructions respectant la RT 2020 pourront bénéficier d'une hauteur supplémentaire de 3 mètres correspondant à un niveau.

ARTICLE Ua10 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface moyenne de 12,5 m² par emplacement, sans compter les dégagements, sera prévue.
- Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte de la surface plancher et/ou de la totalité des logements réalisés sur l'unité foncière. Le demandeur devra préciser le nombre de stationnements par logements existants à la date de la demande.

  - **Pour les constructions à usage d'habitat individuel ou collectif :**

    - ✓ **En collectif :** 1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m2 de surface plancher pour chaque logement

    - ✓ **En individuel :** 1 place de stationnement par tranche commencée de 80 m2 de surface plancher

    - ✓ **Pour les logements sociaux :** 1 place de stationnement maximum par logement quelque soit la superficie du logement.

    - ✓ Pour les logements situés à moins de 500 m de la gare de Nemours, cette distance étant mesurée depuis la porte sur voie publique à la gare en suivant le réseau de voirie praticable à pied, le **nombre de place de stationnement exigible ne pourra dépasser 1 place par logement** quelque soit la surface plancher développée.

  - **Dans le cadre d'une réhabilitation** entraînant la création de logements, dans le bâti existant, y compris avec changement de destination, il sera prévu :

    - ✓ **De 1 à 5 logements créés :** 1 place de stationnement par logement.
    - ✓ Au-delà de **5 logements créés :** 1,5 place de stationnement par logement.

    Cette obligation s'applique également aux aménagements des constructions existantes si leur affectation est changée ou, dans le cas d'habitation, si le nombre de logements est augmenté.

    Toutefois, il ne sera pas demandé d'emplacement de stationnement, en cas de changement de destination d'un seul et unique local (commercial, professionnel ou autre) en vue d'une habitation unique.

    En cas de changement de destination d'un local ou d'agrandissement il sera exigé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins nouveaux générés calculé selon les normes du PLU.

  - **Pour les Cinémas, salles de spectacles et établissements de santé :**

    - ✓ Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison **d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de 20m² de construction.** De plus, cette règle doit être compatible avec les dispositions suivantes :

      - ✓ **Pour les cinémas :** 1 place pour 3 fauteuils,

      - ✓ **Pour une salle de spectacles :** 1 place pour 5 places assises,

      - ✓ **Pour un établissement de santé :** 1 place pour 5 chambres,

✓ **Pour les autres équipements recevant du public** : 1 place pour 10 m2 de surface plancher des espaces destinés à recevoir du public.

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces et activités de services (sauf les cinémas), pour les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, et les locaux des administrations publiques et assimilées.
- Lorsqu'il est fait application de l'article L151-33 du CU (*cf. Dispositions générales*), les parkings doivent être situés à moins de 300 m.

Des emplacements de stationnement pour deux-roues devront être prévus.

- Dans le cas de création d'un ERP de plus de 100 m^2 de surface plancher, une aire de stationnement couverte pour deux-roues sera prévue.
- Dans le cadre d'une création d'au moins 3 logements, un local pour deux roues sera prévu dont la superficie sera au moins égale à 1.5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m2.
- Les établissements d'enseignement secondaire ainsi que les établissements d'enseignement supérieur devront comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Ua 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique et privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- Une parcelle enclavée dans un cœur d'îlot doit être desservie par une servitude de passage d'une emprise minimale de 3,5 mètres.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres,
  - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3.5 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre.
- Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang ou au-delà devra présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

- Il sera tenu compte dans tout projet futur, du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public.
- Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.

ARTICLE Ua 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous travaux de raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable ou en eau usée ou électrique, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdit, à l'exception des Points incendie.

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui implique une installation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou aménagement, engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et artisanales liées aux activités économiques pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement, il devra être compatible avec le réseau d'assainissement public et la station d'épuration.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera uniquement sur la parcelle et chaque propriétaire devra traiter les eaux sur son terrain. Une autorisation de rejet pourra éventuellement et exceptionnellement être demandée. Dans ce cas, un débit de fuite des eaux sera imposé conformément à la note de calcul et aux règles en vigueur d'assainissement.
- Dans le cadre des demandes de création de stationnement imperméabilisés et de toitures des bâtiment, une note de calcul précisera le volume des eaux recueillis. Le débit de fuite sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

Autres réseaux

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement les réseaux doivent être enterrés
- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télécommunication ou de fibre optique devra être en souterrain lorsque cela est possible.