

TITRE I

Dispositions applicables aux zones urbaines.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

Cette zone correspond au centre aggloméré traditionnel. L'implantation est en règle générale, en continu. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les activités qui lui sont annexées notamment les commerces, les activités libérales, l'artisanat et les équipements publics ainsi que l'activité agricole.

Cette zone comprend un secteur UAa où notamment les immeubles d'une certaine hauteur sont admis (10 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage).

Cette zone est concernée par la zone de protection acoustique pour les bâtiments d'habitation et d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectorale du 10 Octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- Les établissements ou installations nouveaux à usage d'industrie ou d'entrepôts,
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules,
- Les affouillements et exhaussements de sol, de toute nature non liés à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Les installations nuisantes classées ou non pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que : droguerie, boulangerie, laverie, postes de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies collectives...
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou tout au moins réduire dans la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations existantes à usage d'activités dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les constructions à usage agricole, s'il s'agit du siège de l'exploitation,
- Les activités libérales sous réserve des textes de loi et des normes qui leur sont opposables,
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules seront entièrement réalisés en matériaux résistant au feu et seront destinées au stationnement des véhicules dits de tourisme ou aux véhicules commerciaux de type comparable,
- Les constructions implantées dans les secteurs de bruit situées de part et d'autre des infrastructures repérées graphiquement au plan de zonage pourront se voir apposer des prescriptions d'isolation acoustique lors de la demande de permis de construire (conformément à l'arrêté préfectoral du 10-10-2000),
- Les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone.
- En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II – CONDITIONS D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

I – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès à celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, sécurité.

Les accès auront une largeur minimale de 3.5 mètres. Celle-ci sera portée à 4 mètres dès lors que l'accès desservira deux propriétés, deux habitations sur la même unité foncière, ou plus.

2 – Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Chaussée à double sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement):

- Largeur minimale de chaussée : 6 m
- Largeur minimale de plate-forme : 9 m.

Chaussée à simple sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 4 m
- Largeur minimale de plate-forme : 7 m.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour, dès lors que leur longueur excède 40 mètres.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant du personnel doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant du personnel ou des animaux doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

L'assainissement est régi par la Loi sur l'eau du 03.01.1992, dont les principales règles figurent ci-après.

Eaux usées - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques dès lors que le réseau collectif d'assainissement passe au droit de la propriété.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre de l'article L 2224-8 III du code général des collectivités territoriales. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non-traités dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales - Les aménagements d'imperméabilisation des sols réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public, sans remettre en cause leur fonctionnement et dimensionnement.

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Par ailleurs, toute construction devra garantir l'élimination des eaux de toitures au sein de la propriété (puisards, drains...). Dans le cas où elles ne pourraient pas être ré-infiltrées sur place elles pourront être rejetées dans les réseaux sans en modifier et en respectant leur fonctionnement hydraulique.

Les aires de stationnement, dès lors que leur surface sera d'un minimum de 600 m² (y compris les accès et les aires plantées) devront être équipées de bacs décanteurs déshuileurs.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leurs orifices d'évacuation se trouvent situés en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Réseaux divers - Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et autres seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Les constructions seront, d'une manière générale, édifiées à l'alignement des voies publiques actuelles, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aussi aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les constructions peuvent être édifiées en retrait, sous réserve que le mur de clôture soit édifié à l'alignement.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront à l'alignement, des voies actuelles ou en prévision.

Cet article ne s'applique pas aux établissements publics.

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

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Les constructions seront édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cette règle n'est pas imposée :

- Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 15 mètres de front sur rue. Dans ce cas, la construction peut être édifiée sur une limite séparative à condition qu'un mur de clôture, en maçonnerie de 2 mètres de haut, soit édifié du pignon libre jusqu'à la limite séparative.
- Lorsqu'un mur d'une hauteur de 2 mètres doit être édifié d'une limite latérale à l'autre.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Cette distance est ramenée à 2,50 m ou la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour la partie de construction qui ne comporte pas de baies.

Les annexes à l'habitation telles que garages à voitures, buanderies, remises à bûches, serres de jardins seront soit incorporées, soit adossées aux bâtiments d'habitation soit édifiées en limites de propriété.

Les piscines, dans toutes leurs parties, y compris les bords des plages, auront les mêmes règles d'implantation que les constructions principales.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivant les règles suivantes :

- Ils pourront être implantés en limite séparative, y compris dans le cas où la règle s'appliquant en matière de largeur de parcelle ne permet pas l'implantation de construction en ces lieux et places.

Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics.

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

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Toutes les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre deux édifices soit au moins égale à la hauteur de la façade de la plus haute construction mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baie

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivants les mêmes règles. D'une manière générale l'incorporation systématique de ces édifices aux corps des constructions devra être recherchée.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

En zone UA :

Un rez-de-chaussée avec un étage et un seul niveau de combles.

La hauteur mesurée en tous points à l'égout du toit par rapport au niveau du sol naturel ne peut excéder 7,00 m.

La hauteur totale ne pourra excéder 10 mètres au faîtage, non compris les cheminées.

Les bâtisses existantes avant la présente révision ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins recevoir des aménagements dans la limite de leur volume existant.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contiguës au bâtiment principal ne peut excéder 3 m à l'égout du toit, ou 4 m de hauteur mesurée en tout point du bâtiment s'il est édifié en limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

Dans le secteur UAa :

Un rez-de-chaussée avec deux étages et un seul niveau de combles.

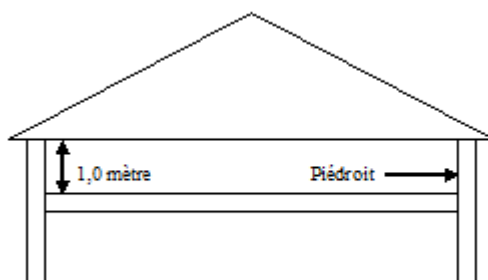
La hauteur mesurée en tous points à l'égout du toit par rapport au niveau du sol naturel ne peut excéder 10,00 m.

La hauteur totale ne pourra excéder 14 mètres au faîtage, non compris les cheminées.

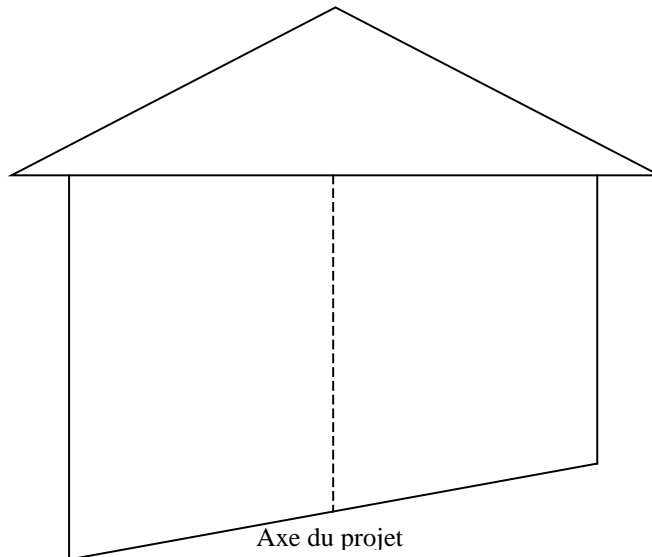
La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contiguës au bâtiment principal ne peut excéder 3 m à l'égout du toit, ou 4 m de hauteur mesurée en tout point du bâtiment s'il est édifié en limite séparative.

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Le comble est défini comme un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Celui-ci pourra présenter une partie verticale (pied droit) dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre comme indiqué sur le schéma ci-après.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur totale est mesurée à l'axe du projet et la différence entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0,30 mètre au point le plus haut du terrain naturel. L'axe du projet est défini comme étant la moitié du bâtiment sur le plan incliné.



Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0.60 m en tout point du terrain naturel.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Dans le cas où l'axe d'implantation n'est pas imposé, la ligne de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Les additions de constructions formeront un ensemble homogène avec la construction principale.

Les constructions à usage de commerce, d'artisanat devront former un ensemble homogène avec la construction principale qui sera à usage d'habitation.

Les conduits de cheminées passant à l'extérieur des constructions sont interdits.

Les utilisateurs doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Les façades :

Une unité d'aspect est recherchée pour le traitement de toutes façades (matériaux, colorations).

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Les enduits pourront être clairs, de teinte grise, beige, ocre beige etc.... à l'exclusion de toute teinte vive.

Pour les locaux d'activité (agricole, artisanale notamment) des matériaux différents peuvent être acceptés.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrement) qu'ils soient en matériaux ou peints.

Les toitures :

Hormis les équipements publics et les logements qui leur sont attenants, lesquels pourront avoir un toit terrasse, le toit sera à deux ou quatre pentes.

Les pentes varient impérativement entre 35° et 45°. Pour les extensions, l'angle de la toiture pourra être différent.

Les constructions annexes et dépendances (garages, remises, abri de jardin...) ainsi que les vérandas accolées au bâtiment principal ou non pourront ne comporter qu'une seule pente.

Les couvertures sont normalement réalisées :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ),
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ),
- en ardoise.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites (chaumes, tuiles canal...).

Les toitures des locaux d'activité pourront utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis environnants.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les lucarnes sont à préserver.

Les nouvelles ouvertures de toit seront des lucarnes à croupe ou à fronton, ou des châssis de toit. Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit seront de préférence sur les façades arrières (par rapport aux rues).

Clôtures sur rue :

Seules seront autorisées les clôtures, en murs pleins, d'une hauteur de 2 m. Elles seront constituées soit de maçonnerie enduite, traitée en harmonie avec la construction existante, soit de maçonnerie en pierre de pays rejointoyée à joints affleurant, ceux-ci étant de même ton que la pierre ou plus clair.

Les chaperons en tuiles ou briques, de couleur rouge brun naturel ou flammé, sont tolérés.

Ces clôtures peuvent comporter des changements d'aspect architectural (voir directive clôtures).

Les clôtures sur rue des équipements publics, en murs pleins, ne devront pas excéder 2 mètres. Cependant, pour des raisons de sécurité, elles pourront recevoir des dispositifs complémentaires installés au-dessus.

Clôtures séparatives :

Leur hauteur est limitée à 2,10 m, quelle qu'en soit la nature.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

Ces clôtures peuvent comporter des changements d'aspect architectural.

ARTICLE UA 12 –STATIONNEMENT

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

La moitié au moins des places sera couverte ou intégrée à la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Pour les logements individuels, deux stationnements, à l'intérieur de la propriété, sont obligatoires.

Pour les logements collectifs, lors de toutes opérations de construction ou transformation, il devra être réalisé :

- Pour chaque studio, F1 ou F2 créé : 1 place par studio ou appartement
- Pour chaque F3 et plus créé : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux, laboratoires, industries : 20 m² de surface de planchers hors œuvre nette (à l'exclusion des véhicules lourds)
- commerces : 25 m² de surface de vente
- restaurants : 10 m² de surface de vente
- hôtels : 20 m² de surface de plancher
- foyer, résidence de personnes âgées : 2 logements dont 50 % seront banalisés

Le nombre de places de stationnement imparties aux activités libérales seront à déterminer en fonction de l'importance de l'activité.

Pour les établissements d'enseignement outre les emplacements correspondants aux logements, il sera réservé :

- enseignement du premier degré : 1 place par classe
- enseignement du second degré : 2 places par classe

Ces établissements comportent aussi des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Dans le cas d'équipements publics et d'établissements collectifs, le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours, jardins non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.