

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**Caractère et vocation de la zone**

La zone **UA** est constituée par le tissu bâti le plus ancien de la commune. Cette zone regroupe des monuments ayant des caractéristiques architecturales historiques et des ruelles anciennes. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies.

C'est une zone à vocation principale d'habitation. Elle peut comporter aussi des équipements, des commerces, des services et des activités compatibles avec la présence des habitations.

La zone **UA** est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipements ni de desserte supplémentaires.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les groupes de garages couverts en façade sur rue de plus de 5 unités
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- La création de bâtiment d'élevage.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements des sols
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- La réalisation d'une opération de lotissement.
- La création de bâtiment à usage d'activité industrielle

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2-1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme : Déclaration de travaux)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une

zone à caractère principal d'habitat, de services, de commerces et d'équipements, tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou stations services, chaufferie collective...

- L'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants dans la mesure où ils 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 des nuisances.
- La reconstruction à égalité de S.H.O.N (Surface Hors Oeuvre Nette) de plancher en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit s'adapter au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les groupes de garages individuels autorisés doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'habitation qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie :

Les voies privées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m de large lorsqu'elles desservent au moins 5 logements ou 500 m² de S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente)

ARTICLE UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire)

4-2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement.

4-2.2. Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle et , notamment, pour les ensembles d'habitations et lotissements qui doivent être desservis par un réseau évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux pluviales ; ce branchement doit être exécuté en conformité avec les dispositions du Règlement Départemental d'Hygiène.

ARTICLE UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- 2) Le long de toutes les voies et de toutes les ruelles de la zone, cette implantation à l'alignement est obligatoire, sauf si la construction à édifier est implantée en continuité de volumes (avec possibilité de redan ne dépassant pas 1 mètre) avec une construction existante déjà située en retrait sur l'alignement de la voie et si le retrait de la nouvelle construction n'excède pas 3 mètres par rapport à l'alignement.
- 3) Dispositions générales :

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de deux rues)

- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées :
 - Soit à l'alignement
 - Soit avec un retrait d'un mètre minimum

ARTICLE UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives ; l'implantation des constructions en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, est vivement recommandée.

Si les constructions implantées à l'alignement ne joignent pas l'une ou les deux limites séparatives latérales, une continuité visuelle sur rue doit être maintenue dans les conditions définies à l'article UA 6 précédent.

- 2) Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelles) doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant soit la création d'une véranda, soit une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC, salle de bains), la distance minimum à respecter est fixée à 2 mètres.

- 3) L'implantation de constructions en limite séparative est interdite au-delà d'une bande de 15 mètres, comptés à partir de la façade sur rue du terrain, si la construction excède 3.50 mètres de hauteur au droit de cette limite.

Une telle implantation peut toutefois être autorisée dans l'un des cas suivants :

- si le bâtiment s'adosse à une construction en bon état et de même volume, existante sur le terrain voisin,
- s'il y a édification simultanée de deux constructions de volume identique,
- s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant déjà implanté en limite séparative.

ARTICLE UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

ARTICLE UA 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - La hauteur maximale des constructions

- 1) Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie, au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

2) Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

De plus, les constructions à usage d'habitations ne doivent pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur 1 seul niveau.

ARTICLE UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11-1. Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement urbain.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

11-2. Toitures

Non réglementé.

11-3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11-3.1. Matériaux des façades

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres, briques) doivent être employés de préférence à tout autre.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brisque creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

11-3.2. Ouvertures en façades

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11-4. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur minimale de 1.80 m afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur plein,
- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie dense renforçant la continuité visuelle sur rue.

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage urbain environnant.

11-5. Réseaux

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques, dans les immeubles ou les groupes d'habitations, doivent être réalisés en souterrain.

Une antenne collective de télévision ou de radio, doit être substituée, dans toute la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux immeubles ou groupes d'habitations.

ARTICLE UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sauf si la largeur sur rue de la parcelle ne le permet pas.

ARTICLE UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 1) Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.
- 3) Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13

