

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. C'est une zone d'architecture traditionnelle à caractère rural dans laquelle il convient de prendre en compte la préservation du patrimoine bâti.

Elle comprend également un **secteur Uac** où le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place.
- 1.2 Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables sauf ceux mentionnés à l'article Ua2.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua2.
- 1.4 Les carrières ou gravières.
- 1.5 Le stationnement de caravanes, de mobil homes et de camping-cars pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.
- 1.6 Les terrains aménagés de manière permanente pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré.
- 1.7 Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.8 Les parcs d'attractions.
- 1.9 Toute activité bruyante ou polluante, et d'une manière générale les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.10 Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 1.11 Les éoliennes.
- 1.12 **En secteur Uac**, le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit,

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, boulangerie, ...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11.4.3.
- 2.3 Dans les terrains bâtis, le stationnement prolongé d'une caravane ou d'un camping-car sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.
- 2.4 Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- 2.5 L'agrandissement mesuré ou la transformation des établissements, dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- 2.6 Les dépôts de matériaux de construction et de ferrailles uniquement lorsqu'il s'agit de chantiers en cours.

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage instituée par acte authentique) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
 - 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
 - 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.2 Voirie :
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- 3.2.1 Largeur minimale de chaussée : 4 m.

- 3.2.2 Largeur minimale d'emprise: 6 m.
- 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse desservant trois logements minimum doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
Les voies en attente d'extension ne sont pas concernées par cette obligation.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement serait nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

4.3 Electricité – téléphone :

Les branchements particuliers sont du type souterrain (câbles enterrés dans la parcelle).

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage des voiries nouvelles doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- les coffrets doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

Pour les logements collectifs, un local à poubelles devra obligatoirement être prévu au rez-de-chaussée et adapté au nombre de logements créés.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

- 6.1 Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.
- 6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants :
- 6.2.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
 - 6.2.2 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public ou privé ;
 - 6.2.3 Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
 - 6.2.4 Lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs ou des porches ;
 - 6.2.5 Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...)
 - 6.2.6 Lorsqu'il s'agit d'équipement d'intérêt général relatif à l'amélioration de l'impact sur l'environnement (point-tri, ...)
 - 6.2.7 Lorsqu'il s'agit dans un secteur d'activités commercial et artisanal d'enclos destinés à masquer les dépôts liés à l'activité autorisée dans le but d'améliorer l'impact sur l'environnement ;

- 6.2.8 Lorsque le projet est situé en cœur d'îlot, l'implantation des constructions s'effectue sans règle d'alignement autre que celle vis-à-vis des limites séparatives.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, et sous réserve du respect des règles édictées à l'article 10.2 ci-après, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2 Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

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

Pour la création de logements neufs ou le changement de destination, une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation non mitoyennes.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

- 10.1 La hauteur des constructions à usage culturel, collectif d'hébergement, hôtelier-restauration, scolaire, administratif, sanitaire, équipement d'intérêt général et collectif est limitée à 9 mètres.
- 10.2 La hauteur des constructions, autres que celles mentionnées à l'article 10.1 ci-dessus, ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout des toits, soit deux niveaux y compris le rez-de-chaussée. Le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment et dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

11.2 Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 30°), couvertures en tuiles ou matériaux similaires en usage dans la région de teinte rouge nuancée.

Dans le cas d'implantation commerciale, les toitures seront réalisées à deux pans, avec une pente proche de celle de l'architecture traditionnelle (maximum 26°).

- 11.2.2 Seuls les volumes secondaires et les annexes sont autorisés en toit terrasse.
- 11.2.3 Egout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux ou des dalles.
- 11.2.4 Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon.

11.3 Les façades

Chaque façade doit faire l'objet d'une recommandation d'ensemble adaptée à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière. Les enduits seront préférentiellement de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (talochés, lissés et à un moindre degré éventuellement grattés).

11.4 Les annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- 11.4.1 Les abris en tôles non peintes sont interdits.
- 11.4.2 Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...)
- 11.4.3 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 2 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

11.5 Clôtures

Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers.

Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront réalisés avec des matériaux de qualité.

L'emploi de clôture en béton moulé brut est interdit en façade et sur la marge de recul.

Les parpaings devront obligatoirement être enduits.

11.6 Les antennes et éléments techniques :

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la nouvelle construction, sauf impossibilité technique ou constructions existante.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

11.7 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée, à l'exception des éoliennes.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 Constructions neuves à usage d'habitation :

- Trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement).

- Une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements dans les opérations d'aménagement.

12.2 Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Constructions à usage commercial :

- moins de 150 m² de surface de vente : pas de place minimum
- au-delà de 150 m²: 5 places par tranche de 100 m² au-delà des 150 m² de surface de vente.

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place :

Une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette

12.5 Etablissements divers :

Hôtels	une place de stationnement par chambre
Restaurants, débits de boisson	une place de stationnement par 10 m ² de salle à partir de 100 m ²
Hôtels - Restaurants	la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	une place pour 2 lits
Salle de réunion, de sports, de spectacle	une place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignements	une place pour 100 m ² de SHON

Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

12.6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.7 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 Plantation des aires de stationnement : Les parkings devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer ces aménagements dans le paysage.

- 13.3 Les haies vives doublant éventuellement les clôtures définies à l'article 11.5 seront majoritairement composées d'essences locales.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone Ua, il n'est pas fixé de C.O.S., les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ua3 à Ua13.

