

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone mixte, destinée à recevoir des habitations, des commerces, des bureaux, des services et des équipements publics. Cette zone correspond au tissu ancien de la commune sur lequel s'applique en grande partie, le secteur C de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activités industrielles de toutes natures.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les éoliennes.

ARTICLE UA.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'extension des activités existantes (bureaux, commerces, artisanats, services et équipements publics, agricultures), dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisance (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf 2. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie :

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

Aucune nouvelle voie automobile, susceptible d'être ouverte à la circulation, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Aucune nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres. Pour les opérations inférieures à 3 logements cette largeur peut descendre à 3 mètres.

ARTICLE UA.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. Dans ce secteur central assez dense, l'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.

Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

d) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires.

En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UA.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.

Dans le cas des constructions perpendiculaires à la voie publique, un pignon sera obligatoirement implanté à l'alignement ; ce pignon sera prolongé par une clôture marquant l'alignement sur toute la largeur de la parcelle (Cf Article 11 : Clôture).

Dans le cas des constructions parallèles à la voie publique, le bâtiment pourra être reculé par rapport à l'alignement ; le recul minimum sera alors de 5 mètres. L'alignement sera marqué par une clôture sur toute la largeur de la parcelle.

Pour les extensions, l'implantation dans la continuité de l'existant est tolérée.

ARTICLE UA.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent jouxter au moins une des limites latérales de la parcelle.

Dans le cas de constructions perpendiculaires à la voie publique, l'un au moins des longs pans sera implanté en limite séparative.

Dans le cas des constructions parallèle à la voie publique, l'un au moins des pignons sera implanté en limite séparative.

L'autre façade latérale peut s'implanter soit sur la limite séparative de la parcelle, soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment jusqu'à cette limite au moins égale à 3 mètres.

L'implantation par rapport aux fonds de parcelle pourra se faire :

- soit en limite par un mur aveugle,
- soit avec un recul équivalent au minimum à la hauteur du bâtiment au droit de la limite, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15 m² de SHON et d'une hauteur maximale de 2,8 mètres au faîtage, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UA.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus, si les façades ou parties de façades en vis-à-vis comportent des baies.

ARTICLE UA.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 80 % de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation,
- 100% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanats, services et équipements publiques.

En cas de projet mixte regroupant de l'habitat et une autre fonction citée précédemment, le calcul se basera sur une emprise de 100% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UA.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménagés (soit rez-de-chaussée + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanats, services et équipements publics, agricultures) ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont 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.

2. Pour toutes les nouvelles constructions :

2.1. Les volumes principaux des constructions :

- a) Adaptation au terrain :
La côte de seuil de toute construction doit être comprise entre 0,20 et 0,60 mètre par rapport au centre de la chaussée.
Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.
- b) Volumétrie :
Les bâtiments seront de forme rectangulaire.
Les pignons seront saillants par rapport au nu de la toiture pour former des wambergues, sans saillie à l'égout.
« L'assemblage » des bâtiments se fera de préférence par juxtaposition de volumes simples. Des volumes contemporains peuvent participer à cette addition de volumes simples.
- c) Matériaux :
Pour les constructions existantes, le principe de base reste la préservation et la restauration du patrimoine en place. Ce principe vaut également pour les menuiseries et les ferronneries.

Pour les constructions neuves et les extensions, le projet doit rechercher l'intégration dans le respect du patrimoine existant. Dans cet objectif :

- Les seuls aspects autorisés pour les constructions sont des aspects traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la brique rouge, le grès, la tuile terre cuite rouge ...).
- L'aspect de la brique s'inspirera des modèles locaux et sera rustique rouge.
- L'aspect des tuiles s'inspirera des modèles locaux et sera de teinte rouge, orangé (module : environ 12 unités au m²).
- Pour les volumes contemporains, les toitures terrasses doivent être réalisées en zinc prépatiné.
- Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés. Les caissons de volets roulant doivent être intégrés à la décomposition de la menuiserie.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements.

d) Toiture :

Les toitures doivent être à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 60°. Pour l'adjonction de volumes contemporains, la toiture terrasse est autorisée.

e) Ouverture en façade :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades doivent être respectées.

En cas de restauration :

La proportion des baies d'origine doit être préservée. Seules l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.

Les baies créées auront les mêmes dimensions que les baies existantes, et les linteaux seront alignés et traités en brique, conformément aux linteaux traditionnels existants.

En cas de construction neuve :

Les ouvertures seront réalisées de préférence sur les longs pans de la construction.

Les portes et fenêtres seront plus hautes, que larges.

Les linteaux des portes et des fenêtres seront alignés horizontalement.

Seules les portes de garage et portes fenêtres peuvent être de proportion carrée et dépasser la hauteur fixée par les linteaux des fenêtres et des portes.

f) Ouverture en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades.

Dans le cas d'aménagement de lucarnes dans le volume de toitures, celles-ci doivent être implantées au droit de la façade. Leur nombre est limité à une par tranche de 5 mètres de façade et leur largeur à 1,4 mètres au maximum ; l'écart entre deux lucarnes ne pourra être inférieur à la largeur de celles-ci.

Elles peuvent être couvertes à deux pentes, cintrées ou en appentis.

2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux d'aspects similaires. Les abris de jardin en bois échappent à cette règle.

2.3. Les clôtures :

Les clôtures doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux d'aspects similaires.

Les clôtures à l'alignement doivent présenter une hauteur comprise entre 1,60 et 2,20 mètres.

Elles doivent être composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut compris entre 0,60 et 1 mètre de haut, surmonté d'une grille métallique, doublées ou non d'une haie végétale.

ARTICLE UA.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Article UA.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales. Elles peuvent s'inspirer des fiches techniques à destinations des particuliers jointes en annexes.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 10 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain affecté au stationnement.

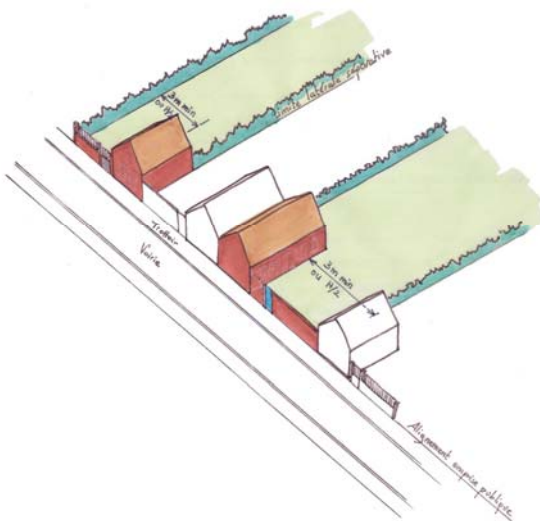
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
OU TRIVEES
Zone UA

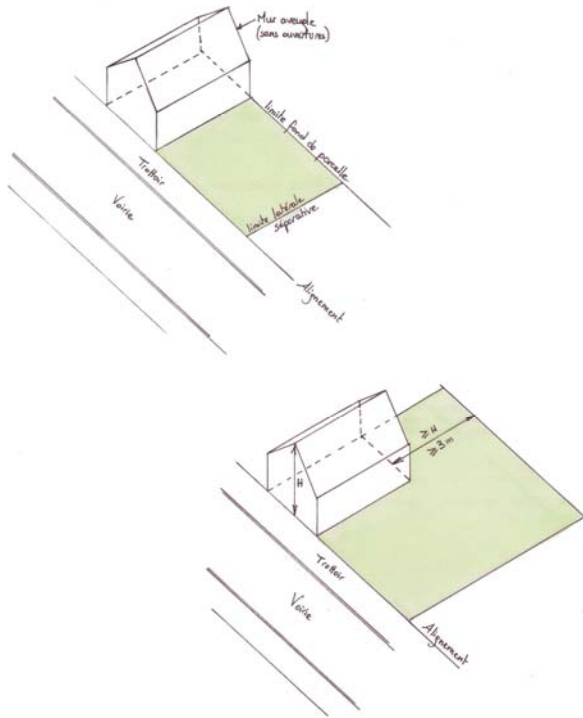


ARTICLE 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
OU PRIVEES
Zone UA



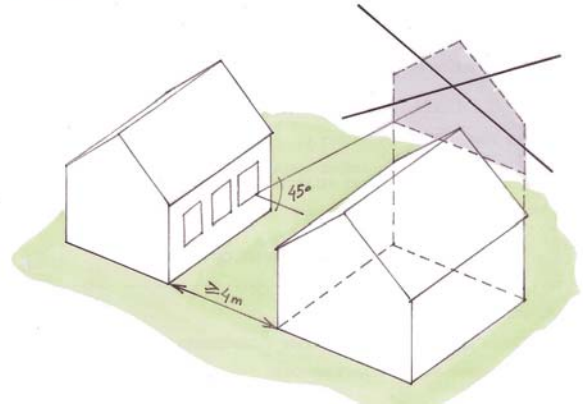
ARTICLE 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES

Zone UA



ARTICLE 8 : IMPLANTATION / À PROPRIÉTÉ

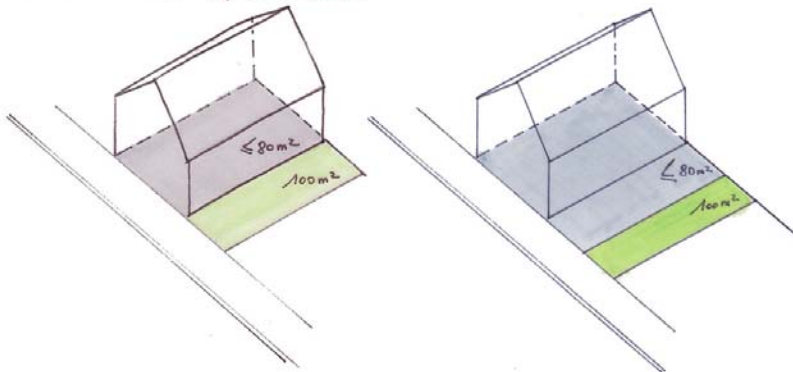
Zone UA



ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Zone UA

Emprise = Projection au sol $\leq 80\%$ pour les habitations + 10% espaces verts
 $\leq 100\%$ autres



ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UA
Zone UB

