

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**CARACTERE DE LA ZONE** La zone urbaine UA est constituée par le noyau centre très dense de l'agglomération où sont édifiées en majeure partie, en ordre continu et à l'alignement, des constructions à usage d'habitation, de commerce et d'activité.

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

**Rappel :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
  - terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
  - autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m<sup>2</sup> et plus,
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1" (décret en annexe).

## **UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits**

- Les nouvelles installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les lotissements à usage d'activité,
- les constructions à destination agricole,
- camping et caravanage :
  - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - o les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - o les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de déchets ménagers, matériaux de démolition, ferrailles, et carcasses de véhicules.

## **UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERS**

- L'implantation d'installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à déclaration seulement si elles concourent aux besoins de la population et à conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UA 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

- Toute opération doit prendre en compte un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de gêne à la circulation publique.

#### 2) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

### UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires industrielles devront être compatibles par un pré-traitement avec les caractéristiques du réseau, de plus la nature des rejets devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement communal et de la convention de rejet qui y est adjointe. L'autorisation de rejet est subordonnée à une autorisation du Maire.

#### 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.

#### **4) Autres réseaux**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

## **UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement des constructions existantes.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages.

## **UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Toute construction doit être implantée :
  - soit en limite exacte de propriété
  - soit observer un recul minimum par rapport à ces limites équivalent à  $L=H/2$  sans être inférieur à 3 m.

- Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent

## **UA 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à observer entre elles une distance minimale de 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **UA 9** EMPRISE AU SOL

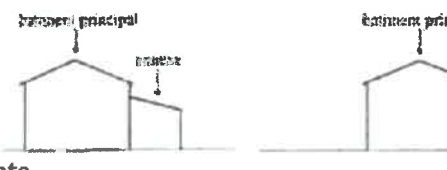
Non réglementé.

## **UA 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.
- La hauteur maximum autorisée d'une construction ne doit pas dépasser :
  - 12 m à l'égout,
  - 15 m pour les bâtiments collectifs,
  - 4 m pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

## UA 11 ASPECT EXTERIEUR

### Formes

- Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou un mur préexistant de hauteur suffisante.
- 
- Les toitures terrasses de plain-pied réalisées dans le cadre d'une extension ou d'aménagement seront autorisées. Ce type de réalisation sera interdit au-delà du 2ème niveau de construction.
  - Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
  - Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

### Matériaux

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans le centre ; sont recommandés les tons « chaux naturelle » ou « pierre de pays ».
- En façade l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses, etc...est interdit.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

## UA 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. La superficie minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur devra, en application des dispositions des articles L.421-3 et L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme s'acquitter d'une redevance dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

## **UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UA est fixé à 3.

