

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

1A **CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Caractère de la zone : zone centrale ancienne.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

3A1 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4A1 **II - Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :**

13A1b - les constructions à usage d'habitation individuelle.

15A1 - les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

16A1 - les bâtiments à usage d'activité agricole.

43A1b - les équipements publics.

44A1 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

45A1 - les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).

46A1 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

47A1 - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

6A1 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

14A1 - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 150 m².

19A1 - les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

35A1 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage),

b) que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

36A1 - l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non.

49A2 **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A2 Sont interdits :

54A2 - les lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage d'habitation ou d'activités.

55A2 - les immeubles collectifs à usage d'habitation.

56A2 - les constructions à usage de commerce.

59A2 - les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

62A2 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 63A2 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- 67A2 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.
- 69A2 - l'ouverture et exploitation de carrières.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

- 78A3 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- 88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 **II - Voirie**

- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

96A4 **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4 L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

105A4 A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire 200 m² d'un seul tenant, libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un système de traitement agréé par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

118A5 **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

120A5 Pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir :

126A5 . une superficie d'au moins 400 m².

122A5 En cas de division ne donnant pas lieu à lotissement, chacun des terrains obtenus doit avoir, pour être constructible à usage d'habitation :

124A5 . une longueur de façade d'au moins 15 m.

126A5 . une superficie d'au moins 600 m².

136A6 **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

145A6 Les constructions seront de préférence édifiées à l'alignement, en particulier sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement. Toutefois, dans les rues où les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement, ce caractère pourra être respecté pour les nouvelles constructions.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte au public.

1A7 **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

13A8 **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

17A8 Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales.

19A9 **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

22A9 L'emprise au sol maximale peut être portée à 70 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées.

26A10 **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m.

31A10 La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m.

34B11 **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les solutions constructives favorisant les économies d'énergie et l'utilisation de matériaux écologiques sont autorisées ; elle pourront déroger aux règles ci-dessous.

42B11 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :

- soit en fibro-ciment, soit en profilés divers polychromiques ou en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix),
- la ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

- 44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- 46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose...) à l'exclusion du blanc pur.
- 49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.
- 52B11 TOITURES
- 55B11 La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.
- 53B11 Les toitures des bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées :
- soit en fibro-ciment, en plaques profilées, en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu,
 - les tôles galvanisées sont proscrites.
- 61B11 ANNEXES
- 63B11 Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.
- 64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.
- 65B11 CLOTURES
- 66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.
- 67B11 Lorsque la construction à réparer ou à construire n'est pas édifiée à l'alignement, une continuité visuelle doit être conservée par l'édification sur les deux tiers de la façade, soit d'une clôture minérale ou végétale, soit d'un muret doublé ou non d'une haie végétale.
- 69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
- 70B11 Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions voisines, sauf si elles constituent une exception dans la zone.

69B12 **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé :

74B12 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
 . 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

77B12 - pour les hôtels et les restaurants,
 . 1 place de stationnement par chambre,
 . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

88B13 **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

90B13 **ESPACES BOISES CLASSES**

91B13 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

98B13 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

125B14 Pour les habitations, le COS est fixé à 0,60. Il peut être porté à 1 pour les constructions à usage de commerce ou de bureau.

129B14 Le COS n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, socio-culturel ou aux équipements d'infrastructure.

130B14 Le COS n'est pas applicable aux bâtiments agricoles autorisés à l'article 1.

132B15 **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COS**

134B15 Le COS peut être dépassé pour permettre, si elle est autorisée, la reconstruction en cas de sinistre.

La reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie démolie ou sinistrée ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du coefficient.

135B15 La majoration du COS est autorisée lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation, sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

142B15 Tout dépassement du COS est interdit.