

UA

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

I- Caractère de la zone UA :

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale, la plus dense, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la vocation principale de cette zone qui est l'habitat.

II - Rappel

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 6.3, de part et d'autre de la route départementale n° 486, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 (n°1059/98/DDE).

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

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toute construction, installation et changement de destination qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale de la zone (l'habitat)
2. Les constructions à usage :
 - agricole,
 - agricole à usage familial
 - d'annexes et de dépendances, sauf cas visés à l'article 2
 - industriel et artisanal, sauf cas visés à l'article 2
 - d'entrepôts commerciaux, sauf cas visés à l'article 2
3. Les carrières
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
6. Les habitations légères de loisirs

7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
9. Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes, sauf cas visés à l'article 2
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités, sauf cas visés à l'article 2

Uniquement dans le secteur UAb :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol n'ayant pas une vocation d'enseignement ou de formation.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans toute la zone (à l'exception du secteur UAb) :

1. Les annexes et dépendances, à condition d'être destinées à du stationnement.
2. Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales à condition qu'elles ne créent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Les entrepôts commerciaux à condition d'être liés à une activité existante autorisée dans la zone.
4. Les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
6. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.
7. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.

En outre et uniquement pour les linéaires repérés graphiquement sur le plan de zonage :

Les constructions et utilisations à usage d'habitation ne sont autorisées que dans les niveaux autres que le rez-de-chaussée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations de déneigement, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements 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 à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

ARTICLE 5 UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Les constructions repérées graphiquement sur le plan de zonage, édifiées à l'alignement, doivent conserver cette implantation en cas de reconstruction.

Toutes les autres constructions ou installations doivent être édifiées à l'alignement ou suivant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Cette distance s'applique au point de la construction le plus proche de la limite séparative.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre tout point de deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UA - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dispositions générales dans toute la zone, à l'exception des linéaires repérés graphiquement sur le plan de zonage :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres à l'égout principal de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

Uniquement pour les linéaires repérés graphiquement sur le plan de zonage :

1. En cas de reconstruction, la hauteur devra être celle du bâtiment préexistant.
2. Pour les nouvelles constructions, la hauteur mesurée à l'égout du toit des constructions principales est limitée en fonction des maisons voisines :
 - dans une enfilade où les égouts sont alignés, on conservera la hauteur des maisons voisines ;
 - entre deux maisons d'inégale hauteur, on pourra s'élever jusqu'à la hauteur du toit voisin le plus haut ;
 - plus basse que ses voisines, la maison ne verra pas néanmoins son égout plus de 70 cm en dessous du plus bas des maisons riveraines.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
3. Aux ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement qui ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, ni aux bâtiments d'activités.

Toitures

1. Les pentes de toiture des constructions principales ne doivent pas dépasser 35°.
2. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, en cas d'installation sur le bâtiment.
3. Les toitures-terrasses ne doivent pas représentées plus de 15% de la superficie de toiture principale totale.
4. A l'exception des toitures végétalisées, les matériaux de couverture doivent avoir la couleur de la terre cuite, dans les nuances de rouge à brun / brun-flammé.

Couleurs des façades

L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
Un nuancier peut être consulté en mairie.

Clôtures sur le domaine public

1. La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre.
2. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,80 mètre.
3. La transparence de la clôture pourra être exigée, afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Divers

1. Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis la rue principale.

2. Sauf contraintes techniques, les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue. Les paraboles visibles depuis la rue devront présenter une couleur identique à celle de leur support.

ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

2. Pour les constructions à usage d'habitation devront être réalisées :

- pour un studio ou un logement d'une seule pièce : 1 place minimum,
- pour un logement comportant 2 ou 3 pièces : 1,2 place minimum,
- pour un logement comportant 4 ou 5 pièces : 1,4 place minimum,
- pour un logement de plus de 5 pièces : 1,6 place minimum.

3. Pour les commerces :

- à dominante alimentaire : 2 places pour 25 m² de surface de vente,
- autres types de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

4. Pour les hôtels et restaurants :

- 7 places pour 10 chambres et 2 places pour 10 m² de restaurant.

5. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les aires de stationnement à réaliser devront correspondre aux besoins.

6. Le nombre des places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

7. En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements de stationnement sur le terrain de la construction, ces places peuvent être aménagées soit sur un autre terrain situé dans un périmètre de 300 mètres, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité d'appliquer cette dernière solution, la collectivité peut accepter la participation du constructeur à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.
2. La hauteur des arbres ne doit pas dépasser :
 - 4 mètres lorsqu'ils sont plantés entre 2 et 4 mètres des limites de propriété
 - 6 mètres lorsqu'ils sont plantés à plus de 4 mètres des limites de propriété.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.