C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées en règle générale à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières

- les garages collectifs de caravanes

- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées

- les constructions agricoles.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Rappel : toutes les demandes d'occupation et d'utilisation du sol situées dans un secteur archéologique seront soumises au préalable à l'avis de la Direction Régionale de l'Archéologie.

ARTICLE UA. 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement , si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

. soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
. soit absorbées en totalité sur le terrain

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- 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.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE UA. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

. pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (les débords de toiture étant exclus).

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

- Non réglementée.

ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées autres superstructures.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE UA. 11 - ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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 ou l'aspect extérieur des 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Couverture

- Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 35 % et 65 %. Les annexes

adossées à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.

- Les toitures terrasses ne sont tolérées que pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique.

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte allant du rouge vieilli au brun ; des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille, tout en respectant le nuancier communal.

Enduits

- Les matériaux de façade devront être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.

- Les maçonneries devront être crépies (murs et supports de clôture), en respectant le nuancier communal.

Menuiseries

- Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre (chêne vieilli ou chêne foncé par exemple), à l'exclusion de toutes teintes vives, en respectant le nuancier communal.

Adaptation au sol

- La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

- Les lignes de faîtage resteront sensiblement parallèles aux courbes de niveau ou à celles des constructions voisines. Elles seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, en respectant le nuancier communal.

- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximum de celui-ci sera déterminée par la hauteur des murs élevés sur les propriétés environnantes. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres.

ARTICLE UA. 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

. 1 place par logement

Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc. …
A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

Constructions et installations à usage hôtelier collectif : 1 place par tranche de deux chambres. Toutefois le nombre de places de l'opération ne pourra être inférieur à 15.

Constructions à usage commercial ou de services : 1 place par 15 m2 de surface de vente au-delà de 50 m2 surface de vente.

Constructions à usage d'activités, de bureaux ou d'équipements : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs …

Autre cas :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

  . le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

. l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

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

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UA. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.