

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale de forte densité à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services. Cette zone comporte un sous-secteur UAa, présentant un patrimoine architectural et urbain remarquable.

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

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou d'élevage à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2,
- les terrains de camping et de caravanning
- le stationnement de caravanes
- l'ouverture de carrières
- les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération
- les parcs d'attractions
- les dépôts de véhicules désaffectés, des vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, dès que la superficie occupée sur un même terrain atteint 5 m², et qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété.
Lorsque la superficie occupée sur un même terrain est inférieure à 5 m², lesdits dépôts sont tolérés pour une durée inférieure ou égale à 2 mois.
- les défrichements

ARTICLE UA -2. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis:

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone
- l'extension et la construction des bâtiments liés à une exploitation agricole existante dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet d'entraîner des nuisances
- la création, l'extension ou la transformation d'établissements soumis à autorisation directement liés à des activités commerciales courantes ou aux installations de chauffage et d'alimentation en eau chaude des constructions, ainsi que les tours aérorefrigérantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA - 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1 - Accès

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

Les accès directs aux routes départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les constructions à usage de garage ne pourront avoir qu'un seul accès sur la voie publique dès lors que le nombre de garages est supérieur à 2.

Il ne peut être aménagé qu'un seul accès par unité foncière en bordure des voies publiques. Toutefois, lorsque la largeur du terrain sur la voie le desservant est au moins égale à 30 mètres, il peut être aménagé deux accès conçus en sens unique.

2 - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou sur laquelle elles ont accès.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est obligatoire et les installations doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 et conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se raccorder sur le réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

b) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent rejeter que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sur le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseau divers

Les travaux de renforcement ou de remplacement de réseaux existants de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque le caractère l'exige ; dans les autres cas les réseaux peuvent être accrochés aux façades.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite de constructibilité. Toutefois :

- lorsque le projet de construction juxte un bâtiment en bon état et d'importance comparable qui est situé en retrait de l'alignement, la construction peut être édifiée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.
- dans le cas de « dent creuse » le projet de construction doit être édifié dans le prolongement de la façade de l'une des constructions voisines, lorsque l'un des bâtiments voisins respecte la règle d'implantation prévue ci-dessus, la construction en « dent creuse » doit être édifiée suivant cette même règle. Une construction nouvelle en « dent creuse » pourra s'implanter avec un retrait maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement, à condition qu'une clôture soit édifiée dans le prolongement de la façade des constructions voisines.
- enfin, lorsque dans une rue la majorité des bâtiments existants sont construits en retrait de l'alignement, la construction peut être édifiée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant sur l'une ou l'autre des parcelles voisines

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement, ou en cas de transformations ou d'extensions dans le prolongement ou à l'arrière du bâtiment existant. (voir schéma en annexe)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En bordure de voie pour les parcelles inférieures à 15 mètres de largeur, les constructions doivent assurer un front bâti continu.

Pour toutes les parcelles :

- dans la bande des 8 premiers mètres parallèle l'alignement, la construction en limite séparative est autorisée des deux côtés
- au-delà de la bande des 8 premiers mètres, parallèle à l'alignement, ou à la limite de constructibilité : le retrait par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieur, avec un minimum de 3 mètres, à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment projeté
- au delà de la bande des 20 premiers mètres, parallèle à l'alignement ou à la limite de constructibilité, ne sont admises en limites séparatives que les bâtiments d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres à l'égout du toit.

(voir schéma en annexe)

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

Les bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés 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. En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne doit être inférieure à 3 mètres, sauf contrainte technique ou fonctionnelle dûment justifiée.

(voir schéma en annexe)

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur relative

La hauteur d'une construction ne doit jamais être supérieure à la distance la séparant de l'alignement opposé (distance comptée horizontalement).

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages sur rez-de-chaussée plus combles, aménageables ou non, sans excéder 10 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des équipements ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit, sauf contrainte technique justifiée. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni la reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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.

Les postes de transformation d'énergies doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Sont interdites :

Les constructions réalisées avec des matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...).

2 - Dispositions particulières

Les couleurs sont choisies de façon à ne pas heurter les teintes du patrimoine bâti dominant (harmonie des gris et des rouge-orangé). L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

a) les toitures des habitations auront des pentes voisines de 45 degrés (+ ou - 5 degrés); les toitures à 2 pentes par versant sont autorisées sous réserve que la moyenne des deux pentes soit voisine de 45 degrés (+ ou - 5 degrés) ; celles des annexes et des bâtiments d'activités doivent être au minimum de 20 degrés. Les toitures-terrasses sont interdites, excepté pour les bâtiments de superstructure. Les toitures des habitations seront constituées de matériaux reprenant l'aspect et la teinte noir-bleuté de l'ardoise naturelle.

b) les couvertures des habitations seront en ardoise naturelle ou artificielle de ton ardoise ; celles des annexes et des bâtiments d'activité seront impérativement de teinte bleu-noir mate.

c) les ouvertures autorisées en toiture seront soit des lucarnes traditionnelles, soit de type «Vélux». Dans tous les cas, ces ouvertures devront être implantées dans la première partie du toit, près du chéneau. Les baies en façade et en pignon, seront plus hautes que larges ; toutefois, l'ouverture de vitrines commerciales pourra déroger à cette règle après avoir reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (dans le périmètre de protection des monuments historiques).

d) les matériaux seront choisis parmi ceux largement répandus (brique et tuile de terre cuite, pierre bleue, ardoise...) et ceux de substitution et d'imitation, répandus depuis le XX^{ème} siècle et ceux qui sont à venir. Le but principal étant la résultante sur le paysage : harmonie et discrétion.

e) les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Si l'extension ou l'annexe est mitoyenne de 2 constructions, elle pourra être réalisée en harmonie avec les matériaux de l'une ou l'autre de ces constructions.

f) les clôtures autorisées en façade doivent être constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un dispositif à claire-voie sur mur-bahut ou non
- soit d'un mur plein en harmonie avec les constructions voisines.

Dans tous les cas, leur hauteur est limitée à 2 mètres et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les haies protégées en vertu de l'article L.123-1.7 devront être conservées. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

3 - En outre, dans le sous-secteur UAa

a) les antennes paraboliques devront être invisibles depuis le domaine public.

Elles seront positionnées sur le toit, et d'une couleur identique à celui-ci ;

En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur un mur, sous condition d'être de couleur similaire.

b) les dimensions des ouvertures des façades commerciales devront être préservées en l'état, y compris en cas de changement de destination.

c) les matériaux de couverture seront de teinte noir-bleuté.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonction. La superficie à prendre en compte pour stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

En cas de reconstruction d'un immeuble de même destination, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par augmentation de la surface de plancher hors-œuvre.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants sur un terrain de plus de 400 m², il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins nouveaux créés par ces extensions.

Le stationnement doit répondre aux conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place par logement

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureau : il est exigé une place par 40 m² de surface de plancher hors-œuvre
- pour les établissements industriels ou artisanaux il est exigé une place par 70 m² de surface de plancher hors-œuvre
- pour les ensembles de logements pour personnes âgées :
 - inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher hors-œuvre nette à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs
 - égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place pour 70 m² de surface de plancher hors-œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m² de surface de plancher hors-œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires
 - pour les établissements publics, 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 aires de stationnement doivent être réalisés sur le terrain. En cas d'impossibilité démontrée de réaliser le nombre de places de stationnement exigées sur le terrain, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain à moins de 200 mètres du premier les places de stationnement nécessaires sous réserve qu'il justifie de la réalisation des dites places
- soit verser une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur décision du Conseil Municipal.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à présenter :

- 1 seul accès sur la voie publique lorsque leur longueur de façade sur celle-ci est inférieure à 30 mètres
- 2 accès lorsque la largeur de façade est égale ou supérieure à 30 mètres.

Les bandes de garages en front à rue sont autorisés dans la limite d'une largeur totale de 20 mètres. Au-delà, ils devront être invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Sur tout terrain où sont édifiés de nouveaux bâtiments collectifs à usage d'habitation, il peut être exigé que soient aménagés des espaces verts ou aires de jeux dans la limite de 10 % de la surface totale du terrain.

Dans tous les cas, les plantations devront être composées d'essences arborescentes et arbustives locales (charme, frêne, hêtre, cornouiller sanguin, houx, viorne obier, aulne glutineux, noisetier, noyer, tilleul, troène d'Europe, chêne pédonculé, érable champêtre, fusain d'Europe...).

Les constructions de bâtiments d'activités devront être accompagnées d'un traitement paysagé.

Les haies préservées en vertu de l'article L.123-1.7 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 5 mètres linéaires et sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- création d'une construction ou réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.