

TITRE 2 - LES ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE U.A.

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu.

Cette zone est partiellement concernée par les dispositions du Plan d'Exposition aux Risques partiel valant Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral le 16/06/1993.

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

ARTICLE U.A. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en U.A.2
 - Les campings, les caravanings, le stationnement des caravanes.
 - Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R444.3b dudit Code.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillement et exhaussement des sols.
 - Les lotissements industriels.
- Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du PER partiel valant PPR.

ARTICLE U.A. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve : que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE U.A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

- a) Le terrain voisin n'est pas construit et son propriétaire s'engage à ne pas édifier en limite séparative.
- b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout.

Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE U.A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 3/2 L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres, (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERTEUR

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

1) FORMES

a) Toiture

- pourcentage de la pente : 30 à 33%
- orientation de la pente : ligne de pente perpendiculaire à l'axe de la voie.

b) Ouvertures

- tendance : verticale

c) Ouvrages en saillie

tels que conduits de fumée en applique sur façade ou chien assis sur toiture interdits.

2) MATERIAUX

- a) de façade : pierres apparentes rejointoyées, crépis à la chaux grasse, crépis rustique très fin jeté ou taloché

b) de toiture : tuile en terre cuite canal rouge

c) de fermetures : Bois de préférence, les matériaux autres que le bois sont tolérés toutefois il est rappelé qu'aux abords du milieu forestier les menuiseries en PVC sont vivement déconseillées (protection inefficace contre le risque d'incendie de forêt)

3) COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter

4) CLÔTURES

Arrêté préfectoral en vigueur

5) ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6) VERANDAS

Les vérandas sont autorisées et exemptées des dispositions n°1, n°2 et n°3 du présent article, à condition d'être intégrées à l'environnement et au bâti environnant.

ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 m. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L 421.3 (alinéas 3-4 et 5) et R 332 (alinéas 17 à 24) du Code de l'urbanisme.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III — POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ARTICLE U.A. 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT