

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Dans la zone UA, sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements et groupes d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerce ;
- les constructions à usage d'artisanat ne générant pas de nuisances;
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les annexes aux constructions existantes.

1.2 - Dans la zone UA sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration , sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA1.

TITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

2. Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux et agricoles non liés à une activité de vente sur place
3. L'ouverture et l'extension de toute carrière
4. les exhaussements de sols
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés...
6. Toute installation collective de camping et de caravanning et dépôts de caravanes.
7. Le stationnement de caravanes sur des terrains ne comportant pas de construction à usage d'habitation
8. Les mobil-home.

ARTICLE - UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

3.2 Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes, sauf pour les voies à sens unique :

- largeur minimale de plate-forme : 5,00 m

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE - UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux résiduelles non domestiques :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés 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 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.

4.4 Electricité - Téléphone :

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE - UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.

- Lorsque le projet de construction jouxte une parcelle déjà construite et que la construction existante est en retrait. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante.
- Lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.
- Si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que: portails, mur de clôture, bâtiment annexe, etc ...pouvant éventuellement être employés conjointement.

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

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une distance au moins égale à 3 m.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles :

- Lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitations. Afin de respecter ces dispositions une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments à usage d'habitation non contigus.

ARTICLE - UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE - UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel au milieu de la façade de cette construction.

10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures.

10.3 La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures.

ARTICLE - UA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

11.2 Toiture

Les toitures des constructions auront deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cependant les toitures des annexes ou des extensions de constructions existantes pourront comporter un seul versant.

Les couvertures seront réalisées en ardoises ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Cependant, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place peu être toléré.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas.

11.3 Clôtures

A l'alignement, les clôtures seront constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses de bois.

Ces éléments pourront être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne pourra être supérieure à 2,00 m.

L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m.

En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximum de 2m

11.4 Annexes

Leur tenue générale et leur couleur seront identiques à la construction principale.

Les toitures pourront toutefois être en matériaux différents mais de couleur identique à l'ardoise.

ARTICLE - UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation

Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2 Constructions à usage commercial

Commerce de détail (alimentaire, bazar, ...)

- De 0 à 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement
- Au delà de 150 m²: 1 place de stationnement par fraction de 20 m²

Commerces (exposition vente : meubles, électroménager, ...)

1 place par fraction de 100 m² de surface de vente

12.3 Services, ateliers et dépôts liés à une surface de vente

1 place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette et une place pour chaque groupe de 2 employés.

12.4 Bureaux

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.5 Etablissements divers

Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre

Cette liste n'est pas limitative, la règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité de réalisation de places de stationnement, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE - UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Le choix des essences sera fait dans les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces "exotiques" dites d'ornement (voir annexe 1 sur les essences locales).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 75 m² de stationnement.

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

Dans la zone UA, il n'est pas fixé de COS maximum, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

ARTICLE - UA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.