

AVERTISSEMENT : INFORMATION SUR LE PLU A LIRE OBLIGATOIREMENT AVANT TOUT USAGE !!!

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : le nombre

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone comprend un secteur UAa où le nombre de logements réalisables par opération peut être supérieur à 4.

Section 1- Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

& I - Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après:

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UA 2 ci-après.
- les constructions à usage de commerce, de service, de bureau, et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- les lotissements.

& II- Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités non classées à condition:
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, soit que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- toutes les constructions prévues au & 1 ci dessus, sous réserve de respecter les prescriptions des zones inondables indiquées en préambule du présent règlement.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur UA seul :

- Les immeubles en collectif vertical de plus de 4 logements à l'exception des structures sociales telles que logements sociaux, maison de retraite pour personnes âgées, etc.

En secteur UA et UAa

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être

admises sous les conditions fixées à l'article précédent.

- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442 - 1 et suivants du code d'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

& I - Accès

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

& II – Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur est limitée à 50 mètres pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

& I – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

& II - Assainissement

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

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des

eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

& III - Electricité - Téléphone – Télédistribution

Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain à la charge des promoteurs et lotisseurs.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou une fraction d'îlots d'une superficie au moins égale à 1 000 m².
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 (vingt) mètres.
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- lorsque le terrain est limitrophe d'une emprise publique autre qu'une voie automobile publique ou privée

En bordure de la R.N. 113, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement.

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

1°/ Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées:

soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

- soit en limite latérale d'un seul côté, dans ce cas les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

L'implantation en limite doit se faire par les annexes ou par les bâtiments principaux, à l'exclusion de tout artifice architectural.

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées:

Lorsque le projet de construction intéresse un îlot ou fraction d'îlot d'une superficie de 1000m² minimum dans le cas de transformation ou d'extension de faible ampleur des constructions existantes et ne modifiant pas l'emprise du bâtiment

2°/ Au-delà de cette profondeur de 15 mètres les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives:

- SOIT Si la hauteur totale mesurée dans une bande de 4 m à partir de ces limites est inférieure à 4 mètres.
- SOIT Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.
- SOIT Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

3°/ Les piscines ne dépassant pas de 0,60 m le terrain naturel pourront être implantées au moins à 2 m des limites séparatives; celle dépassant 0,60 m seront implantées au moins à 4 m.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

- La contiguïté entre bâtiments peut être réalisée par des liaisons architecturales telles que : arcs, portiques, toitures...
- Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de celui-ci : $L = H$.
- Les constructions non contiguës à usage autre que l'habitation doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout des toitures du bâtiment le plus haut.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou annexes telles que buanderie, local piscine, abri de jardin, barbecue, dans la limite de 4.00 m de hauteur totale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles:

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée.
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.50 mètres.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois 1/2 la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants sur les parcelles adjacentes.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même largeur 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 lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents 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.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes, sauf à s'inscrire dans une étude d'architecture contemporaine :

1 - TOITURES

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte ocre claire. Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Le traitement des vérandas peut être réalisé en matériaux contemporains.

2-FACADES:

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant les vides).

Le revêtement des façades devra être réalisé par un enduit de couleur ocre clair.

3-CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. La hauteur admise est de 2m maximum.

Tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, dé etc.. est interdit.

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.

4 - ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles 1 1.1 et 1 1.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexes à la demande de permis de construire.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être

assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2.50 mètres.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette. et pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement.

Pour ce qui concerne les logements, 80% au moins des places de stationnement seront à réaliser sur le terrain d'assiette des constructions.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application

Le constructeur peut être quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3(alinéa 3,4,5) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à 2.

Toutefois les constructions existantes bénéficiant d'un COS supérieur à la valeur ci-dessus pourront conserver ce COS, en cas de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, sans que le dépassement ne soit assorti du versement de la participation légale.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COS.

Le dépassement du COS est interdit sauf dans le cas d'opérations de "démolition-reconstruction", lorsque le COS existant est, avant démolition, supérieur au COS prévu sur la zone.

Le dépassement correspondant n'est pas assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme.