

ZONE UA et UAe



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA et UAe

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitats, de commerces, et d'équipements. Elle correspond au développement ancien de l'urbanisation qu'il est prévu de conforter et de préserver dans leurs caractéristiques, qualités et morphologies.

L'indice « e » de la zone UAe indique la possibilité de présence d'eau dans les terrains et les constructions et le risque d'inondations aussi bien par ruissellements que par remontées de la nappe ou résurgences de sources d'eau.

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

ARTICLE UA, UAe 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration) sont interdites lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les nouvelles exploitations agricoles.
- 1.7 - Les bâtiments industriels.
- 1.8 - Les éoliennes individuelles de plus de 12 mètres.
- 1.9- Les dépôts de ferrailles et de matériaux.

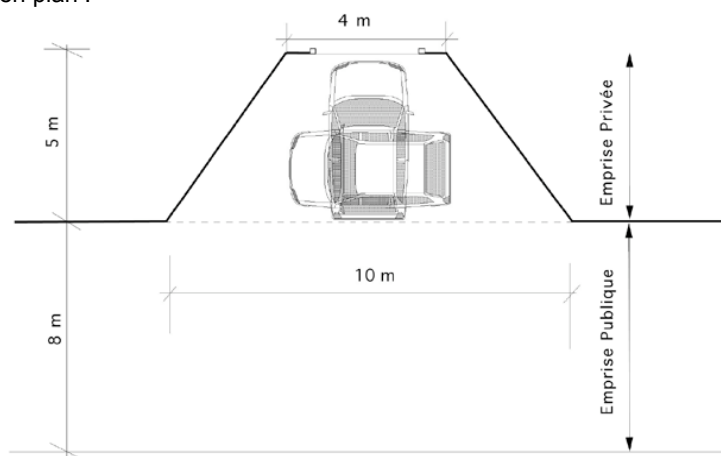
ARTICLE UA, UAe 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Dans le secteur à risque d'inondations identifié sous une trame rayée au plan de zonage 2.1 et 2.2. Les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'avoir une hauteur de plancher fini du RDC 50 cm au-dessus des plus hautes eaux connues.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 sauf articles 6 et 7 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UA11.1 au 1er alinéa.
- 2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.
- 2.4 – Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 2.5- Les éoliennes individuelles de moins de 12 m sont autorisées à condition d'être implantées au sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA, UAe 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les dessertes aux parcelles seront en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum. En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Schéma Explicatif , vue en plan :



Dans le cas où la construction existante est située à - de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

3.1 - Accès :

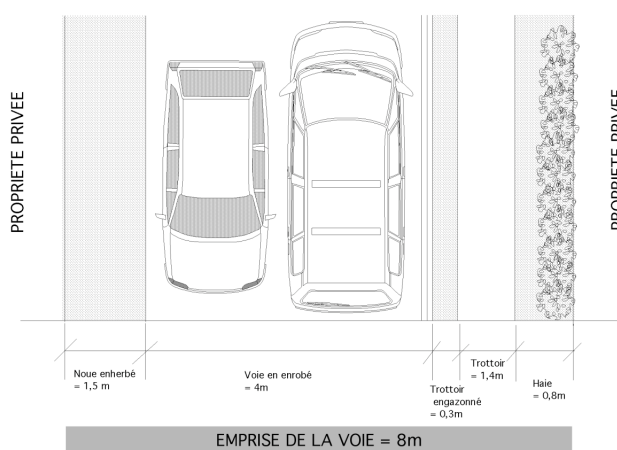
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 6 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie...).

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE UA, UAe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain y compris les cuves de combustibles sauf dans le secteur UAe.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées :**

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

Les cuves de collecte et de récupération d'eaux pluviales doivent être dissimulées.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UA, UAe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

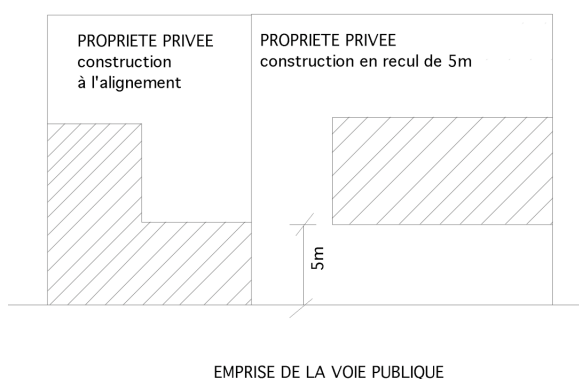
Les terrains non desservis par l'assainissement collectif doivent avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres et Maximum de 20 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul de toutes les limites séparatives.

Schéma explicatif, vue en plan :



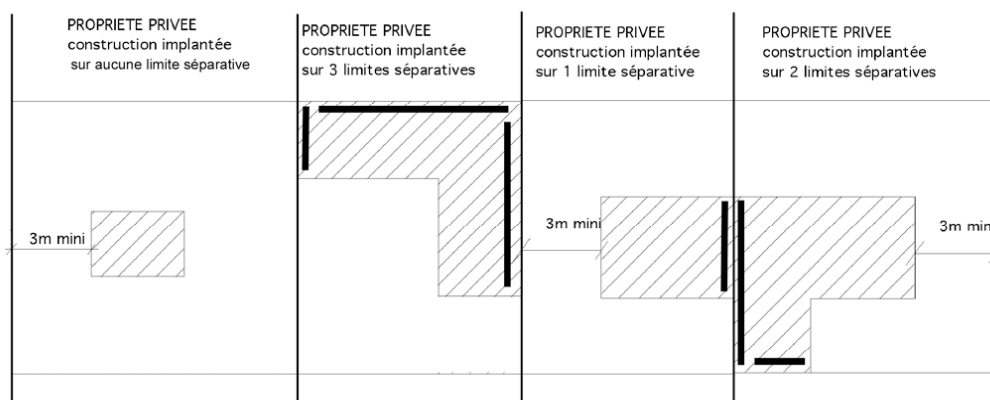
Les éoliennes doivent être implantées à une distance égale à leur hauteur totale de la voie de desserte publique ou privée.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, cette règle n'est pas applicable.

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

Les constructions sont implantées au minimum sur aucune des limites séparatives et au maximum sur trois des limites séparatives de la parcelle. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieur à 3 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul de toutes les limites séparatives.

Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles-

Les éoliennes doivent être implantées à une distance égale à leur hauteur totale de toutes les limites séparatives.

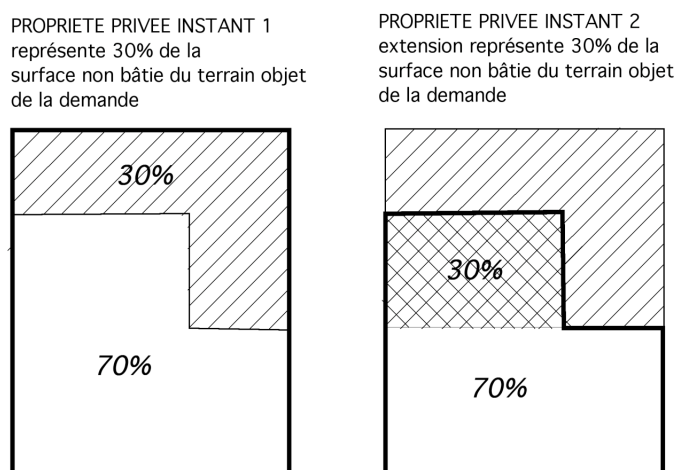
ARTICLE UA, UAe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UA, UAe 9 - EMPRISE AU SOL

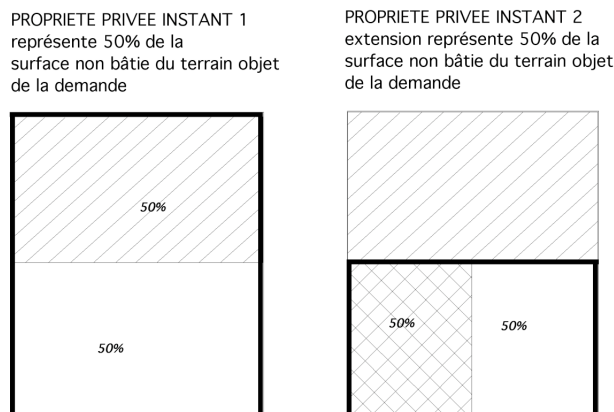
L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et autres activités ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :



Pour les commerces, cette emprise est portée à 50% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

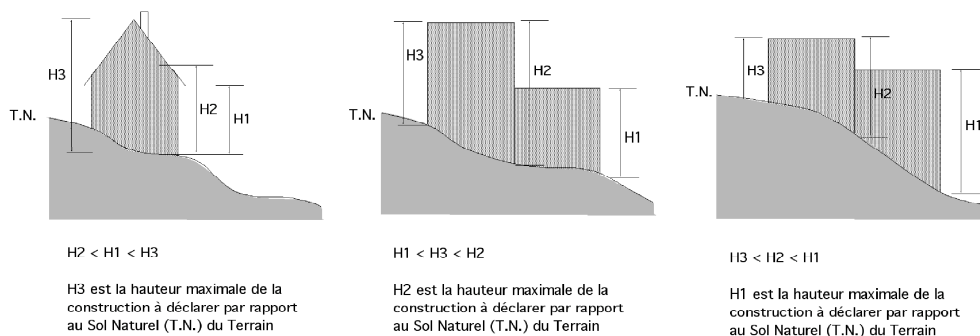


ARTICLE UA, UAe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation hors tout ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial. Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



ARTICLE UA, UAe 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades et murs de clôture doivent être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de bois ou matériaux identiques dans l'aspect, la teinte et le vieillissement. Dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet savoyard, maison Bretonne, mäs de Provence...) sont interdites.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 100 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires. Les caves et le stationnement automobile en sous-sol sont interdits

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte et réalisé dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte (sauf les capteurs solaires).

11.1.4 - Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas visible de la rue.

11.2 -Toitures :

Les toitures du bâtiment principal sont au minimum à deux pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante, les toitures pourront dans ce cas être soit à une pente ou en terrasse végétalisée.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- ou en tuiles de terre cuite de teinte rouge ou orange à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- ou en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- La pente des toitures sera supérieure à 35°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes au moins sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UA 11.1, seront implantées au sol.

11.2.3 - Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, et les équipements à vocation publique, les toitures en bac acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

11.2.4 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) d'une surface inférieure à 20 m² doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

11.2.5 – Les fenêtres de toit et les capteurs solaires s'inscriront dans la pente de la toiture et du mur. Les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.

11.2.6 - Les volets roulants pour les fenêtres de toit sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas visible de la rue.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Dans la zone UAe, seules les clôtures végétales sont autorisées afin de faciliter le libre écoulement des eaux, à l'exception des murs de clôtures protégés au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage 2.1 et 2.2.

11.3.1 - Clôtures le long des emprises publiques :

Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article UA 11.1.1. ou les clôtures mixtes : minérales et végétales et les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.

Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et surmontés de grille, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

11.3.2 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines, sont végétales. Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. En zone AUe les clôtures minérales sont interdites.

11.3.3- Les clôtures minérales qui ne répondent pas à la définition de l'article UA 11.3.1 doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle, ou des teintes sombres. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brute ou peinte ou engravillonnée sont interdits. Les murs de clôtures en parpaing enduit sont autorisés pour les murs bahuts avec une hauteur maximale de 60 cm, surmontés d'une grille avec haie végétale d'essences locales, telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article UA11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'elles sont visibles du domaine public. Les produits verriers ou similaires sont autorisés en toiture. La pente de toiture sera au minimum de 10°...

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article UA11.1.

La hauteur maximale est de 3 mètres au faîtage. La surface maximale est de 12 m2

ARTICLE UA, UAe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations :

- 2 places pour 60 m2 de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de SHON supplémentaire

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) et bâtiment artisanal :

selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

- en commerce, et activités :

- 1 place pour 40m2 de surface de vente ouverte au public

- 1 place pour 2 employés

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA, UAe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété. Pour les constructions à autre usage la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 500 m2 d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m2 d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UA 11.1

13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA 13.1.1 et UA 13.1.2. et devra permettre la création de noues végétales permettant l'absorption des eaux pluviales de la voie commune de desserte.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA 11.1.

Les dispositions minimales de plantations consistent à :

- plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement
- plantation d'une couverture végétale arbustes ou plantes couvrantes sur un côté au minimum de la place de stationnement.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA, UAe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.