

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I – ZONE UA**

#### **Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- I.1.** Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- I.2.** L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles, comportant ou non des installations classées, s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- I.5.** La démolition de tout ou partie de bâtiments à protéger au titre de l'article L 123-1-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, matérialisés sur le document graphique n°3b. Ils doivent être conservés dans leur aspect et pourront faire l'objet de rénovation, transformation et aménagement ne portant pas atteinte à leur caractère architectural.
- I.6.** Toutes constructions dans les « jardins et espaces ouverts » à préserver au titre de l'article L 123-1-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, matérialisées sur le document graphique n°3b.
- I.7.** Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les risques d'inondation existants dans la zone et le secteur.

#### **Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Néant

### **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

### **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **4.2. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes réglementaires en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété bâtie.

## **Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sur rues doivent être implantées à l'alignement des voies.

## **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** Sur une profondeur de 12 mètres par rapport à l'alignement des voies, le bâtiment à construire doit être implanté sur limite séparative ou de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.2.** Au-delà d'une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement :
- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
  - toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :
    - si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
    - ou si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin , sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 2 mètres, afin de permettre l'entretien des façades.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables.
- 7.5.** Il n'est pas fixé de distance de recul obligatoire par rapport aux limites séparatives pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, non accolées à un bâtiment principal.

## **Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

## **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain

Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :

- en cas de reconstruction dans les 2 ans après sinistre ou la démolition, dans les limites de l'emprise au sol existante ;
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité ;
- lorsque le terrain d'emprise de la construction ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>, et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 15 ans ;
- pour les bâtiments publics.

## **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Dans le secteur UAf, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit et à 10,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables, ainsi que pour les pour les bâtiments publics.

## **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les couleurs vives sont proscrites.

## **11.2. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles plates de teintes rouge terre cuite à brun. Des capteurs solaires pourront être intégrés dans la toiture sous réserve de respecter les dispositions correspondantes présentées en annexe.

Leur pente ne peut être inférieure à 45°, sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures et pour les extensions des constructions existantes.

Dans le secteur UAf, les faitages des toitures doivent être orientés selon les indications reportées au plan de zonage n°3b.

Les bâtiments publics sont exemptés de ces règles.

## **11.3. Autres dispositions**

Les remblais périphériques doivent être réalisés de manière à ce qu'ils ne comportent pas de pentes supérieures à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

## **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et constituées d'un mur plein enduit ou en pierre apparente, d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit de murs pleins, soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

## **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Ces aires de stationnement pourront être aménagées sur des terrains disjoints du terrain d'emprise de l'opération, mais situés à sa proximité directe.

**12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées pour tenir compte

de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Article UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

**Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UA.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles énoncées aux articles UA 3 à UA 13.