

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA recouvre le centre urbain dense, qui englobe un bâti composé principalement d'immeubles, en ordre continu, à usage d'habitat, d'activités commerciales et de services.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les entrepôts commerciaux non liés à une surface commerciale.
- Les entrepôts commerciaux liés à une surface commerciale supérieurs à 200,00 mètres carrés de surface de plancher.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
 - . aux constructions annexes aux constructions existantes.

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à déclaration, à l'exception de celles utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...).
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les élevages d'animaux.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
 - . aux extensions des activités existantes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage collectif sont autorisées à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

Le local à déchets peut ne pas être exigé si un dispositif de containers enterrés ou semi-enterrés est réalisé sur le terrain d'assiette de la construction. Dans ce cas, le dispositif doit être implanté à proximité de la voie ou de l'emprise publique de manière à faciliter son accessibilité par le service gestionnaire.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- 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.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie. Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement de la voie, d'autres constructions peuvent être implantées à l'arrière de celle-ci.
- Toutefois, les garages peuvent être implantés soit à l'alignement de la voie, soit dans le prolongement de la construction principale, soit en retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc.) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Toutefois, les piscines doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit à au moins 4,00 mètres de celui-ci.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur totale hors tout mesurée à partir du sol naturel est inférieure ou égale à 6,00 mètres, doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur totale hors tout mesurée à partir du sol naturel dépasse 6,00 mètres, doivent être éloignées de l'alignement des voies d'une distance au moins égale à la hauteur de l'installation.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions situées à l'alignement de la voie doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales à la voie.
- Les constructions situées à l'arrière des constructions d'alignement doivent être implantées soit en limites séparatives sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 4,00 mètres à l'égout du toit, soit en retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur totale hors tout mesurée à partir du sol naturel est

inférieure ou égale à 6,00 mètres, doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur totale hors tout mesurée à partir du sol naturel dépasse 6,00 mètres, doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de l'installation.

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

- La distance séparant des constructions à usage principal non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures éclairant des pièces d'habitation, cette distance est réduite à 1,00 mètre.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout point d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, ne pourra être supérieure à la distance de ce point à l'alignement opposé.
- Les constructions sont limitées à un rez de chaussée sur sous-sol, plus 3 étages, plus 1 niveau de combles.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes, y compris ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 12,00 mètres lorsqu'elle est mesurée à partir du sol naturel, et 4,00 mètres lorsqu'elle est mesurée à partir du sommet de la construction.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

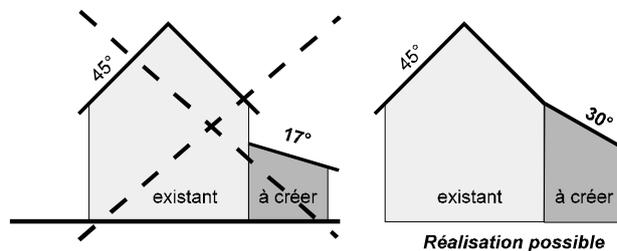
Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (exemple : mas provençal, chalet savoyard....)

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation, sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. Dans le cas d'une construction dont la hauteur n'excède pas 4,00 mètres, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.

Exemple



- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- D'autres dispositions peuvent être appliquées pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
 - . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
 - . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits et colorés dans des tons s'intégrant dans l'environnement.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :
 - . Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grilles, reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
 - soit de murs pleins couverts d'un couronnement en tuiles ou autres matériaux.
 - . La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 2,20 mètres.

- . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures existantes faisant l'objet de réfection, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de l'existant.
- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Sur les limites séparatives :
 - . Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas :
 - . Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits et colorés dans des tons s'intégrant dans l'environnement.
 - . Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300,00 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- 50% des surfaces affectées au stationnement peuvent être comptées comme espace vert, lorsqu'elles sont engazonnées.
- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.
- Les plantations existantes seront maintenues, où en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 2.