

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone Ua

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux services ayant un caractère central.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Le secteur Uaa, autorisant la densification de la rue du Général de Gaulle,
- le secteur Uai, identifié comme zones inondées soumises à des prescriptions particulières.

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

ARTICLE Ua.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans les secteurs Ua et Uaa :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les constructions à usage de commerce de détail et/ou d'artisanat, dont la superficie totale hors œuvre nette est supérieure à 500 m².
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les stations services, les parcs de loisirs.
- Les éoliennes, les forages, sauf ceux liés à la géothermie.

Dans les secteurs Uai, sont également interdits :

- les caves et sous-sols,
- les remblais à l'exception de ceux autorisés à l'article 2

ARTICLE Ua.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Dans les secteurs Uai :

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,
- les constructions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 20% de l'unité foncière, avec rehausse du premier plancher de 70 cm minimum par rapport au terrain naturel. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante,
- les remblais sous condition qu'ils soient indispensables et strictement nécessaires au besoin de rehausser la construction pour mise en sécurité par rapport au risque inondation.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère central de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES ACCES ET VOIRIES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. En outre, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans occasionner de destruction de bâtiment.

ARTICLE Ua.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.

ARTICLE Ua.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs Ua :

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privée,
- soit à l'alignement des constructions voisines contiguës.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul, qui ne devra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Dans les secteurs Uaa :

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privée,
- soit avec un retrait minimum de 40 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Général de Gaulle et du Pont Naplet.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul, qui ne devra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

En outre dans tous les secteurs :

- en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 1,5 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Cette prescription ne concerne que la façade principale, et ne s'applique pas aux autres façades, même en cas de parcelle d'angle.

ARTICLE Ua.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée au faitage du toit et jamais inférieur à 3 mètres.

2) Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

a) à l'intérieur d'une bande de **25 mètres** de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise,

b) au-delà de cette bande dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
- lorsqu'il s'agit de bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.

3) En outre, la construction de bâtiments implantés dans la continuité d'un bâtiment existant est également autorisée dans la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise et au delà de cette bande lorsqu'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

4) En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m² de SHOB et que sa hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches dont la superficie est inférieure à 8 m² de SHOB et dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent être implantés à 1 mètre de la limite séparative ou sur la limite d'emprise.

Les abris ouverts pour voiture dont la superficie est inférieure à 30 m² de SHOB et la largeur est inférieure à 6 mètres peuvent être implantés soit en limite de parcelle, soit dans la continuité du bâti.

ARTICLE Ua.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, sauf s'ils sont implantés en front-à-rue, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Ua.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 80 % de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation,
- 100% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage de bureaux-commerces-artisanats.

En cas de projet mixte regroupant habitat et activités ou services, le calcul se basera sur une emprise de 100% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE Ua.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménageable (soit R+1+un seul niveau de combles aménageables).

Pour les autres constructions, la hauteur totale ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

ARTICLE Ua.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont 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 et des cônes de vue repris aux documents graphiques.

2. Pour toutes les constructions :

2.1. Les volumes principaux des constructions :

a) Adaptation au terrain :

- la cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation.
- Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Aspect :

Les seuls aspects autorisés pour les constructions sont des aspects traditionnels (à titre d'exemples, les aspects du bois, de la brique rouge, **de la tuile terre cuite rouge ou noire...**).

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements.

- c) Toiture :
Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse.
Hormis les matériaux translucides utilisés pour la réalisation de vérandas, l'aspect des matériaux de couverture devra s'apparenter à celui de la tuile terre cuite rouge ou noire.
Pour les toitures terrasses, d'autres aspects sont autorisés et notamment les toitures végétalisées.
- d) Ouverture :
La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.
En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. En façade sur rue, seules l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.
Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. L'entrejambage de la lucarne sera rectangulaire, plus haut que large et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures inférieures.

2.2. Les bâtiments annexes, extensions et clôtures :

Les bâtiments annexes, extensions et clôtures à l'alignement doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et un aspect similaire. Les abris de jardin en bois échappent à cette règle.

Les clôtures à l'alignement ne peuvent pas excéder 2,00 m de hauteur totale. Elles peuvent être composées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'un système à claire-voie, doublées ou non d'une haie végétale.

3. Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les aspects recherchés devront être en majorité la brique et la tuile.

ARTICLE Ua.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement au minimum par logement.

La règle des deux places par logement s'applique également en cas de division d'une habitation en plusieurs.

En cas de changement d'affectation d'un bâtiment existant : à partir du troisième logement, une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain.

- pour les constructions à usage de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

- pour les établissements à usage de commerce et d'artisanat : une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette au delà des 240 premiers m².

- pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Article Ua.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales, compatibles avec la liste jointe en annexe.

Pour les bâtiments à usage de bureau-commerce-artisanat, les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.