

Chapitre I - Règlement de la zone UA.

Zone centrale urbaine ancienne à forte densité. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.

1. Les constructions à usage d'habitation de commerce et de services (magasins, bureaux, artisanat, accueil).
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Les aires de jeux, de sports, de loisirs.
4. Les aires de stationnement de véhicules.
5. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'entrepôt commercial non attaché à une surface de vente.

Les constructions à usage d'activités industrielles.

Les lotissements à usage d'activités industrielles.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les terrains de camping ou de caravanning, les caravanes isolées sans abri ni masqué par quelque artifice minéral ou végétal.

Les parcs d'attractions.

Les dépôts de vieux véhicules sans abri fermé.

Les affouillements et exhaussements du sol dans les conditions prévues au paragraphe C de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions agricoles.

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.

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

Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération quant à leurs caractéristiques. Ils doivent être aménagés de façon :

- à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- à assurer la commodité de la circulation engendrée par l'opération, le débouché sur la voie de desserte doit présenter toute sécurité notamment en ce qui concerne la pente,

- à permettre l'approche des moyens de nettoyage et de secours notamment ceux de défense contre l'incendie.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toutes les voies doivent permettre l'approche avec commodité du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Eau industrielle

Les prises d'eau de surface ou souterraine sont soumises à l'accord préalable des autorités compétentes.

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans l'attente de la réalisation de ce réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est prescrit, à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Il devra être conçu de manière à pouvoir être disconnecté après réalisation du collecteur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite (purins et jus divers).

2. Eaux usées industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée sur le réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte tenu de la nature, de l'état, de la quantité d'effluent et au besoin après que celui-ci ai subi une pré-épuration.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau créé à cet effet. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être pris en charge et réalisés par le propriétaire.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pas de prescription.

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

1. Toute construction nouvelle ou éventuelle reconstitution sur une unité foncière non bâtie doit être implantée :

- à l'alignement lorsqu'il est défini par un plan.
- en prolongement des façades de l'une ou l'autre des constructions voisines existantes.

Un recul sera autorisé à condition d'édifier un mur de plus de 2 mètres de haut à l'alignement défini par le plan ou en prolongement des façades voisines.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. Marges latérales

Pour toute unité foncière présentant une façade sur rue d'une largeur inférieure ou égale à 8 m, la construction doit être implantée le long des limites séparatives aboutissant aux voies.

Pour toute unité foncière présentant une façade sur rue d'une longueur supérieure à 8 m :

- toute construction doit être implantée le long de l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies,
- la distance de tout point de la construction par rapport à la limite non jouxtée doit être au moins égale à 3 m avec $L > H/2$

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances ni aux constructions situées derrière celles ayant façades sur rue.

(L est la distance comprise entre la construction et la limite latérale, H la hauteur prévue de la construction).

2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de propriété. Si elles ne sont pas implantées en limite, le retrait des limites devra respecter une distance de $L > \text{ou} = H/2$ sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

**ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et garages.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. La hauteur relative face aux limites séparatives.

Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative la hauteur relative de tout point du bâtiment par rapport au point de la limite séparative le plus proche ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points soit $H < \text{ou} = 2 L$.

3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à la verticale de tout point du bâtiment ne peut excéder 12 m par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Sous les lignes électriques aériennes à moyenne et haute tension, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les imitations de style extra-régionaux sont interdites.

Implantation

Les rehaussements de terrain supérieurs à 1.20 m sont interdits sur les façades donnant sur la rue.

Couverture

La toiture doit être à deux pans et le faîtage parallèle à l'axe des voies.

Les toitures d'aspect tôle ne pourront présenter l'aspect de la tôle de type "acier" comme ce qui est utilisé pour des bâtiments industriels ou agricoles. Les tôles imitation tuile ou de type "zinc ou cuivre" peuvent être autorisées.

Les chiens assis ou autres dispositifs provoquant des saillies en toiture sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdites.

La pente des toitures est comprise entre 20° et 40°.

Pour les dépendances une toiture à un seul pan peut être admise pour des raisons architecturales.

Façades

L'emploi de tout matériau brut tel que briques alvéolaires, agglomérés destinés à être enduit ne pourra rester apparent. Les matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux moellons sont interdits.

Les bardages seront peints.

Les façades ne seront pas d'une teinte blanc pur ou de toute autre teinte vive.

Autres

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies et les aires de stationnement, doivent être entretenus ou aménagés en espaces verts.

Les plantations existantes sont à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.