

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**Caractère de la zone UA** : Il s'agit du centre ancien ainsi que les alignements bâtis constituant les entrées de ville et les quartiers qui lui sont directement rattachés. C'est une zone d'habitat continu d'une grande unité architecturale avec des services centraux et des activités.

Cette zone comprend :

- un secteur UAa de plus faible densité;
- un secteur UAb où les hauteurs sont plus importantes;
- un secteur UAd où les règles de hauteurs et d'alignement sont calées sur le contexte bâti environnant.

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

#### ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UA 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 -Dans les secteurs UA, UAa, UAb, UAd :

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants;
- les bâtiments à usage d'entrepôt ne doivent pas excéder 500 m<sup>2</sup> en emprise au sol. Ils doivent nécessairement accompagner une activité admise dans la zone;
- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;
- les commerces et/ou l'artisanat sont autorisés sous réserve :
  - qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage;
  - de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants;
  - de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.
- les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

##### 2.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation identifié au plan de zonage :

- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions nouvelles ou extensions sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

## SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 -ACCES ET VOIRIE

**3.1 - Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Ils doivent permettre la circulation normale des handicapés.

**3.2 - Voirie** : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles devront être établies conformément à l'avis des services compétents. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

**3.3 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

### ARTICLE UA 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

**4.1 - Eau potable** : Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**4.2 - Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et infiltrer les eaux sur son terrain.

**4.3 - Eaux usées**: Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**4.4 - Electricité** : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

**4.5 - Téléphone** : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

### ARTICLE UA 5 -SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

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

**6.1** - Sauf indication contraire portée au plan, une façade au moins des constructions **édifiées dans une bande de 15 mètres** comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur de la voie soit d'au moins **5 mètres** des voies et emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

Toutefois :

- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments;
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.
- **En secteur UAb** : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 5 mètres des voies ou emprises publiques. Des implantations différentes des étages supérieurs sont possibles.
- **En secteur UAd** : un alignement des constructions est imposé. Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement figuré au plan de zonage.

**6.2** - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**6.3 – En secteur UAb** : des implantations différentes sont admises pour les constructions à usage de stationnement.

**6.4** - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de la limite d'emprise publique.

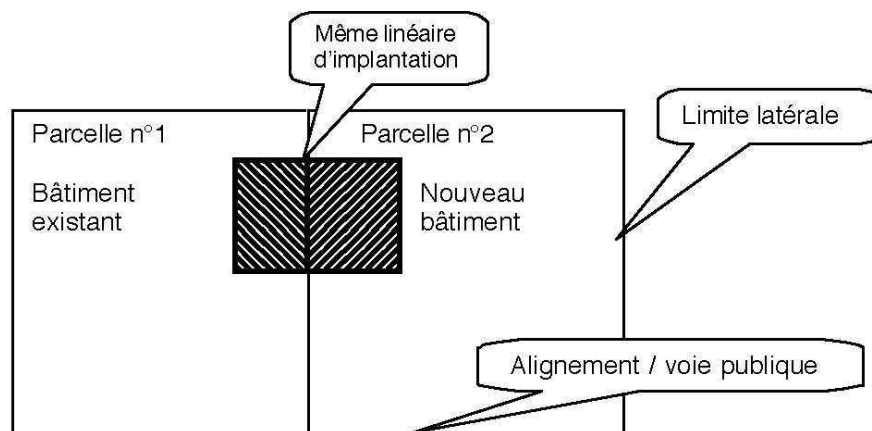
## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 -Par rapport aux limites latérales :

**7.1.1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement** : toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des deux limites latérales. Une autre implantation est possible pour les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées.

**7.1.2 - Au delà de la bande précitée** : toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres. Ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment, qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Une autre implantation est possible pour les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées.

Par ailleurs les constructions nouvelles peuvent s'adosser aux bâtiments existants (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après) sur les parcelles contiguës, implantés eux-mêmes sur les limites latérales et former ainsi des bâtiments jointifs.



### 7.2 – Bâtiments d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de **2 mètres** des limites séparatives.

### 7.3 -Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

**7.4** - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

**8.1** - Les constructions non contigus implantés sur la même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre, au moins égale à la demi hauteur des constructions et **jamais inférieure à 4 mètres**.

**8.2** -Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

**8.3** - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

**8.4 – Piscines** découvertes : non règlementé

## **ARTICLE UA 9 -EMPRISE AU SOL**

Non règlementé, sauf en secteur soumis à risque d'inondation où l'emprise au sol est limitée à **30 %** de la surface du terrain.

**Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non règlementé**

## **ARTICLE UA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Dans la zone UA** : Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur au faîtage des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec ces immeubles.

**10.2 – A défaut de présence de construction immédiatement contiguë, dans le secteur UAa** : la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit ne doit pas dépasser **9 mètres**.

**10.3 – A défaut de présence de construction immédiatement contiguë, dans le secteur UAb** : la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit ne doit pas dépasser **18 mètres**.

**10.4 – Dans le secteur UAd** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **23 mètres hors tout**.

**10.52 - Bâtiments annexes** : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

**10.6 – Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. Une surélévation de la construction pour sa mise hors d'eau, ne pouvant dépasser de plus d'1 mètre la hauteur maximale fixée ci-dessus, peut être demandée dans le cadre de la prise en compte du risque d'inondation du terrain.

## **ARTICLE UA 11 -ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 -Volume** : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

**11.2 -Toitures**: la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

### 11.3 - Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 - Teintes : Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

**11.4 -Terrassements** : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

## ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

**12.1** - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

**12.1.1** - Pour les **habitations** :

- pour la construction neuve : au minimum **1 place** de stationnement, sur l'unité foncière, par logement nouveau créé.
- pour la réhabilitation et le changement de destination : non réglementé.

**12.1.2** - Pour les **hébergements hôteliers** : **1 place** par chambre d'hôtel; sauf en **secteur UAd** où il sera exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.

**12.1.3** - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.4** - Pour les **commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.5** - Pour les **constructions à usage d'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.6** - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

**12.2** - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

**12.3** - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

**12.4** - En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**12.5** - Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

### **ARTICLE UA 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

### **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.