

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre urbain, ancien, en périphérie du Secteur Sauvegardé, comportant une pluralité des fonctions (habitations, commerces, activités, services publics...).

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions nouvelles à destination* agricole ;
2. Les constructions à destination* industrielle ;
3. Les constructions à destination* d'entrepôt ;
4. Les dépôts et les stockages non couverts ;
5. Les étangs et les carrières* ;
6. Les habitations légères de loisirs ;
7. Les campings.

Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination* artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. L'aménagement ou l'extension limitée des constructions existantes à destination* agricole, à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière* que l'activité ;
4. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
 - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - compatible avec le voisinage d'habitations ;
 - ou lié à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Par terrain, le nombre d'accès* pour les véhicules (garage, stationnement, ...) sera fonction de la longueur du linéaire sur rue (L) de telle sorte que :
 - si L est inférieur à 30 mètres, le nombre d'accès* est limité à 2 et leur largeur cumulée ne doit pas excéder 6 mètres ;
 - si L est supérieur à 30 mètres, un accès* supplémentaire de 3 mètres de largeur est autorisé par tranche complète de 15 mètres de linéaire.
4. Une surface horizontale (pente inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies* et emprises publiques.

VOIRIE

5. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

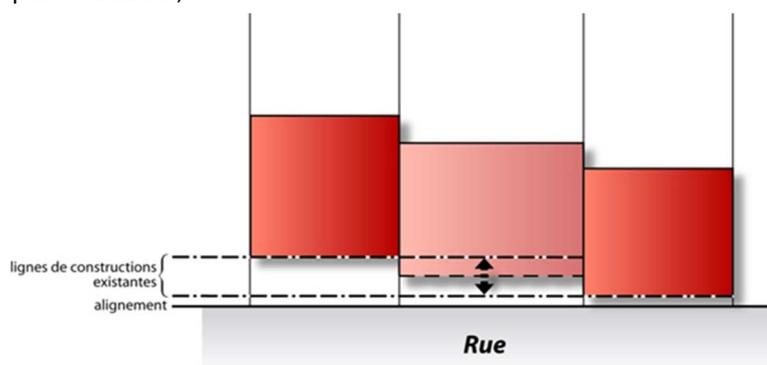
5. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
6. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
 - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Le nu de la façade* sur rue d'au-moins une construction principale* de chaque unité foncière* s'implantera à l'alignement*.
4. En cas de décroché entre les constructions existantes sur les terrains contigus au projet, la construction s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines existant de part et d'autre ;



5. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance maximale de 4 mètres par rapport à l'alignement*.
6. Les balcons, oriel et autres avancées sous réserve que les éléments en saillie* par rapport à l'alignement* :
 - n'excèdent pas 0.60 mètre dans les rues de moins de 8 mètres d'emprise ou 0.80 mètre dans les rues d'une emprise égale ou supérieure à 8 mètres ;
 - de se situer à au-moins 5 mètres du sol existant ou projeté ;
 - de ne pas excéder, au total, un tiers de la largeur de la façade.
7. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un linéaire de façade sur rue inférieur à 6 mètres, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.
8. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 0.50 mètre ;
- aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 5 m²) ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

Article 7 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS TOUTE LA ZONE UA

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
2. Dans les marges de recul imposées par le présent article, les débords de toiture d'une largeur inférieure ou égale à 0.60 mètre sont autorisés.
3. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative*.
4. Les constructions complètement enterrées ou n'excédant pas 3.50 m de hauteur peuvent s'implanter sur limite.
5. Disposition applicable aux fossés : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

DANS LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAA**Dans une bande de 12 mètres décomptée de l'alignement* de la voie* existante, à modifier ou à créer**

6. Toute construction doit être implantée sur une au-moins des limites séparatives aboutissant à l'alignement*.
7. En cas d'implantation en recul d'une limite séparative* latérale au plus, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
8. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient.

Au-delà de la bande de 12 mètres définie ci-dessus

9. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
10. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, lorsque la parcelle a une profondeur décomptée depuis l'alignement* inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de fond de parcelle de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire de fond de parcelle qui en est le plus proche soit au-moins égale à 2 mètres.

DANS LE SECTEUR UAA**Dans une bande de 16 mètres décomptée de l'alignement* de la voie* existante, à modifier ou à créer**

11. Toute construction doit être implantée sur une au-moins des limites séparatives aboutissant à l'alignement*.
12. En cas d'implantation en recul d'une limite séparative* latérale au plus, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 16 mètres définie ci-dessus

13. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale au tiers de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

14. au dernier niveau d'attique dans le cas d'une construction sur limite.
15. à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

16. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 3 mètres ;
17. lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à une construction existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existant ;
18. en cas de projet architectural commun aux unités foncières concernées par les limites séparatives (permis de construire groupé...);
19. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
20. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative* ou à une distance minimale de 1.50 mètre de la limite séparative* ;
21. dans les cas de dérogations prévus à l'article 11.

Article 8 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UA - Hauteur* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

HAUTEUR* MAXIMALE

DANS TOUTE LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAA

2. La hauteur* maximale ne peut excéder :
 - 12 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
 - 15 mètres à l'acrotère*,
 - 18 mètres au point le plus haut de l'attique*,
 - 19 mètres au faitage.
3. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur* maximale de la construction sera appréciée par rapport à la hauteur* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DANS LE SECTEUR UAA

4. Dans une bande de 16 mètres décomptée de l'alignement* de l'Avenue de la République et de la Rue de la Gare, la hauteur* maximale sera appréciée par rapport à celle des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.
5. Au-delà de la bande de 16 mètres définies à l'alinéa précédent, la hauteur* maximale des constructions ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 3 mètres les hauteurs* définies à l'alinéa 4 du présent article ;
- aux ouvrages techniques tels que cheminées, paratonnerres, cages d'escaliers et d'ascenseurs..., pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée.

Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à 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 monumentales.
2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée.

CONSTRUCTIONS A VALEUR PATRIMONIALE, REPEREES AU PLAN DE REGLEMENT

3. Les constructions à valeur patrimoniale pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

ANTENNES

4. La pose sur les façades et balcons d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est interdite dans le cas où elles comportent un réflecteur (parabole).

COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS

5. Sauf impossibilité technique, l'installation et l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

DEPOTS ET STOCKAGES

6. Les dépôts de ferrailles et de matériaux divers devront être couverts.

CLOTURES

7. La nature, la hauteur* et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
8. Le long de l'espace public
 - La clôture pourra être constituée d'un mur bahut d'une hauteur* maximale de 1 mètre, surmontée de grilles.
 - L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur* de 1.75 mètre.
9. Sur limite séparative*
 - La hauteur* des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

DANS LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAA

Traitement des façades

10. Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions des constructions de leurs ouvertures, pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.
11. Dans le cas où la construction présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des constructions bordant la voie*.
12. A l'occasion du ravalement des façades des constructions anciennes, l'aspect des modénatures ainsi que l'aspect des balcons et des volets d'origine devront être maintenus.
13. Les couleurs vives et agressives sont interdites.
14. Sur un même immeuble, l'ensemble des menuiseries devra être traité de façon homogène.

Toitures

15. L'aspect des matériaux et les volumes* doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement.
16. D'autres conceptions de toitures peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère du quartier.
17. Les réparations de toitures anciennes doivent respecter l'architecture traditionnelle et les formes d'origine.
18. La largeur totale des lucarnes ne pourra dépasser le tiers de la longueur de la façade. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur*.
19. Dans le cas où la composition architecturale de l'immeuble l'exige, les lucarnes pourront être autorisées en dérogation des règles d'implantation prévues à l'article 7.
20. Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques susceptibles de faire saillie* en toiture devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

POINT DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

7. Toute opération d'habitation prévoyant un parc de stationnement doit disposer d'un espace lui permettant d'accueillir un point de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions définies par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment pour ce qui concerne le nombre de places à prévoir et les installations techniques y afférentes.
8. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les constructions destinées aux résidences des seniors

9. Les exigences de stationnement peuvent être diminuées d'1/3 dans le cas des résidences seniors si un dispositif d'auto-partage est mis en place.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCES

10. Pour tout commerce d'une surface de plancher inférieure à 20 m², il n'est pas fixé d'obligation.
11. Au-delà de 20 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, à partir de 21 m² de surface de plancher.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX OU A L'ACTIVITE ARTISANALE

12. Pour chaque tranche entamée de 35 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

13. Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES

14. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.
15. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
16. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.
17. Pour les surfaces destinées au logement :
 - Par logement n'excédant pas 3 pièces, il devra être créé 1 place ou 1 m²
 - Par logement de 3 pièces ou plus, il devra être créé 2 places ou 2 m²
18. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
 - Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

19. Pour les surfaces destinées au commerce :

- Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

20. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
2. L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

AIRES DE STATIONNEMENT

3. Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.
4. Ces aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager visant à limiter l'impact visuel des voitures en stationnement.

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'encrochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.
3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
4. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé