

## CHAPITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléas miniers répertoriés en annexe du P.O.S. (cartographie, tableau correspondant et notice explicative). L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel établi.

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

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SU SOL ADMISES**

##### **I – Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 suivants du Code de l'Urbanisme

##### **II – Sont admises**

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs dépendances,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de bureaux ou de services,
  - de stationnement,
  - de commerce,
  - d'entrepôts commerciaux non liés à un commerce.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les garages collectifs.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **III – Sont admises sous conditions**

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, industriel, les installations classées et les stations services à condition :

a ) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b ) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...)

2. Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou stations-services et que les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
3. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 100 m de l'axe de la déviation de la RD 9 et à moins de 100 m de l'axe de la VR 52 à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
4. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 5 m de la lisière de :
- forêts soumises
  - espaces boisés classés

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UA 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et sur les routes départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

#### **II – Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Toutefois, les règles suivantes s'appliquent aux porches :
  - La largeur minimale des porches est fixée à 3 mètres si la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut des immeubles situés à l'arrière est inférieure à 8 mètres.
  - La largeur minimale des porches est fixée à 3,50 mètres si la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut des immeubles situés à l'arrière est supérieure à 8 mètres.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.



## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau portable**

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

### **II – Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **III – Electricité – téléphone – télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions formant l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches sauf s'il s'agit d'une extension ayant une ouverture directe sur une pièce d'habitation.
4. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - VR 52 : 35 m comptés depuis l'axe de la voie.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

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

1. Lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 mètres, la façade sur rue de la construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites peut être autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sans égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Au-delà de la profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite, soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait, par rapport à l'autre, compté horizontalement en tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux constructions annexes.

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

Néant

**ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 11 m.
2. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 5,5 m.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.  
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
5. Les constructions existantes, dont une hauteur est supérieure à celle autorisée, pourront être rebâties à leur hauteur initiale.

**ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- Logement	1 emplacement
- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup>
- Commerces supérieurs à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>
- Salle de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- Bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- Artisanat	1 emplacement 100 m <sup>2</sup>
- Ateliers automobiles	1 emplacement 100 m <sup>2</sup>



2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

#### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les marges de recul, réservées le long des voies seront plantées ou aménagées avec interdiction d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

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

##### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPTION DU SOL**

- Néant

##### **ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.