

CHAPITRE I

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitations, de services et d'activités commerciales, édifiées, de manière générale en ordre continu.

La zone UA correspond au centre ancien.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1 – Les lotissements industriels

2 – Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA2.

3 – Les dépôts de véhicules tels que prévus au § b de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les garages collectifs de caravanes.

5 – Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

6 – L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

7 – L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

8 – L'ouverture et l'exploitation de carrière.

9 – L'ouverture des terrains destinés au stationnement des bateaux ou à leur hivernage.

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1 – La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

2 – Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.

3 – Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

4 – Les affouillements et exhaussements de sol visés au § c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Dans tous les cas, ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité.

- a) pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 – VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires industrielles doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantations des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques. Le long de certaines voies, les plans d'alignement reportés sur le plan des servitudes sont applicables.

Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de l'alignement.

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

1 – Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

2 – La création d'une interruption dans les continuités des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

- a) le terrain voisin n'est pas construit.
- b) il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à mètres. ($L \geq H/3$).

3 – Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3.50 m de hauteur hors-tout ni plus de 10 m de longueur sur la limite et de ne pas servir d'habitation.

4 – Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de la limite séparative.

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

NEANT

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout : 12.50 mètres.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux..) Toute construction ou aménagement de forme, de caractère ou de type étranger à la région et d'aspect non traditionnel est interdite.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

1 – TOITURES – COUVERTURES

L'ensemble des toitures de la construction est couvert en tuile canal rouge avec tuile de couvert et tuile de couvrant.

La pente est comprise entre 25 % et 35 % et perpendiculaire principalement à l'axe de la voie.

Les décrochements de toiture sont proscrits ainsi que les puits de jour, verrières et lucarnes du moins sur les versants exposés face à la rue ; ils sont admis sur les autres versants.

Les souches de cheminées sont implantées à 3.00 m minimum en retrait de la façade. Elles sont de volumétrie simple et de proportions harmonieuses ; les chapeaux de couverture sont intégrés au volume des souches ; les conduits sont interdits en applique sur les façades.

Les génoises sur les rives latérales sont interdites. Celles des bas de pente sont constituées uniquement de caïroux et ne comportent pas de rangs de tuiles canal superposées.

2 – FACADES

L'ordonnance des façades est constituée par les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures aux étages intermédiaires, celle(s) des niveaux situés immédiatement sous toitures étant disposé(s) symétriquement :

- une seule baie étant alignée par rapport à celle du dessous.

- deux ou plusieurs ouvertures étant en alignement vertical avec celles du dessous ; de la même façon s'il n'existe qu'une seule ouverture par étage intermédiaire une ouverture sous toiture est alignée verticalement à la précédente et deux ouvertures sont disposées de façon symétrique.

La proportion des ouvertures aux étages est à dominante verticale.

Pour les menuiseries, les bois vernis et l'aluminium gris sont proscrits.

Les maçonneries sont traitées de façon traditionnelle sans placages ni imitations de pierres mais en briques pleines et schistes ; les encadrements de baies sont éventuellement réalisés en caïroux.

Le blanc est interdit ainsi que toute couleur violente ou criarde ; la palette de couleurs déposée en Mairie est à respecter.

Les enduits de façades sont composés soit de crépis grain très fin ou en crépis taloché à la chaux grasse avec sable de rivière local ou en crépis ciment lisse ou en pierre apparente rejointoyées au mortier de chaux non peint.

3 – FERMETURES

Les volets roulants et les persiennes en fond de baie sont interdits.

Sont autorisés les volets catalans à lames de bois peint et pentures, les volets à brisure, à panneaux, à lames se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur, les volets à lames ou panneaux se rabattant également vers l'intérieur dans l'épaisseur du mur.

Les portes d'entrée sont en bois peint dans leur intégralité, surmontées éventuellement d'un imposte vitré ou vitrées sur au moins leur moitié en partant du haut et doublées d'un volet en bois peint.

4 – LES TERRASSES, LOGGIAS

Sont insérées dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, quitte à créer une seconde façade en retrait de la première.

Dans tous les cas, il est vivement conseillé de se rapprocher des services compétents (CAUE, SDA...) avant de définir les caractéristiques d'aspect extérieur du projet.

5 – CLOTURES

Arrêté Préfectoral du 17 juin 1968 : la hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 mètres et sur les limites séparatives 1.80 mètres. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0.80 mètres au-dessus du sol.

En zone inondable B : la hauteur du mur bahut ne peut excéder 0.20 m au-dessus du sol. Il doit alors n'être surmonté que d'un grillage et de transparences permettant le libre écoulement des eaux.

Les parties ajourées des clôtures devront avoir une superficie supérieure aux 2/3 de la surface totale de la clôture.

6 – ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1/ Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante s'applique.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette de bureaux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'autorité compétente peut autoriser le constructeur :

- a) soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 1 ci-dessus.
- b) soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 m, les places de stationnement prévues au paragraphe 1
- c) soit, à obtenir une concession à long terme (durée 15 ans), dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour les places de stationnement requises en application du paragraphe 1 (ci-dessus)
- d) soit, à verser la participation pour non-réalisation des aires de stationnement, (participation pour non-réalisation du nombre de places nécessaires), lorsqu'il sera fait application des art. L. 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) et R. 332 (alinéas 17 à 24) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

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

NEANT