

## TITRE I

### Dispositions applicables aux zones urbaines

=====

## CHAPITRE I - ZONE Ua

#### **Caractère de la zone :**

*Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central composée, notamment, d'habitat très dense, d'artisanat et de commerces compatibles et sans nuisance avec la vie urbaine où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère. Elle est comprise dans un périmètre délimité sur le document graphique à l'intérieur duquel s'appliquent des dispositions architecturales particulières.*

#### **ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 5/ les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 6/ les exploitations agricoles,
- 7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,
- 8/ les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (définis à l'article R 442.2 du code l'urbanisme).

#### **ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont autorisés dans la zone Ua :**

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.
- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) et relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine environnante.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public.

- la reconstruction des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE Ua 3** LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

#### Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

#### Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE Ua 4** LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIQUES D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### . Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes.

#### . Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### . Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

#### . Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

#### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

## **ARTICLE Ua 5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront édifiées en bordure et en alignement actuel ou prévu des voies et emprises, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou les dispositions d'origine pourront être conservées.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'infrastructure.

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

Les constructions seront de préférence implantées sur les 2 limites latérales de propriété pour suivre les caractéristiques du tissu du village ancien.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D=0$  ou  $D \geq H/2 \geq 3$ ).

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

Non réglementé

## **ARTICLE Ua 9** EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 10** HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures voisines.

Les clôtures : la hauteur des clôtures devra respecter l'enveloppe des hauteurs générales des clôtures sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. La reconstruction des clôtures est autorisée à hauteur initiale.

## **ARTICLE Ua 11** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Dans ce cadre, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x l,5 = h), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Les volets roulants sont proscrits.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

## **ARTICLE Ua 12** LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et aires de manœuvre :

- pour les constructions à usage d'habitation au-delà de 3 logements il est exigé une place par logement minimum.
- pour les constructions destinées au commerce, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, exception faite pour les commerces inférieurs à 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Ua 13** LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 14** LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non

réglementé.