

## ZONE UA

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au centre ancien.**

Dans la zone UA, l'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 10 Février 2012 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipale du 10 Février 2012

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

Gestion des risques géologiques: se reporter à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique.



## Article UA 1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

- a) **les constructions neuves** à usage :
  - industriel,
  - agricole,
- b) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*
  - les garages collectifs de caravanes\*,
- d) l'ouverture de carrières\*

## Article UA 2

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage :
  - artisanal dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, surfaces de réserve comprises
  - de commerce dans la limite de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, surfaces de réserve comprises
  - d'entrepôt\* si ils sont liés à une activité économique\* existante ou autorisée dans la zone,
  - d'annexe (sauf piscine), dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- b) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- c) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- d) **les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### **Règle particulière**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales ou à usage de bureau et d'artisanat

## Article UA 3

### **Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

---

#### **Accès**

**L'accès\* des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation de la **sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès sur les voies publiques** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

## **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UA 4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

#### **Eau potable**

**Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée** au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées :**

**Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée** au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**Dans les secteurs soumis à des risques géologiques et repérés par des croix oranges sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, il sera mis en place un dispositif de rétention adapté à la construction (citerne, bassin) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Il est interdit toute infiltration d'eau en contexte de pente.**

## Article UA 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UA 6

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### **Règle d'implantation**

##### ***Règle d'implantation générale***

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* actuel ou futur,

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bassin.

##### ***Règles particulières***

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements\*, surélévations, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif\*

## Article UA 7

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins. Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

**Règles particulières**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements\*, surélévations, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif\*,



## Article UA 8

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Non réglementé

## Article UA 9

**Emprise au sol**

Non réglementé

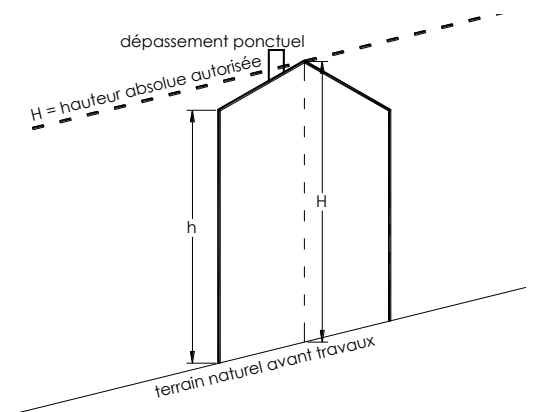
## Article UA 10

**Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**La hauteur\* maximale est fixée à 12 m. Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasses**

**La hauteur\* des annexes est limitée à 4m**



**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## Article UA 11

**Aspect extérieur des constructions**

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article UA 12

**Stationnement des véhicules**

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- ▶ 1 place par logement.

**Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

## Article UA 13

**Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
  - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
  - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
  - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- d) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

## Article UA 14

**Coefficient d'occupation des sols**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.