

CHAPITRE I – ZONE UA

Cette zone centrale à dominante d'habitat couvre la partie ancienne de l'agglomération, caractérisée par un tissu ordonné à préserver, à mettre en valeur et à densifier dans le respect du patrimoine bâti villageois.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de matériaux divers et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage.
- 1.5. La création de nouveaux établissements agricoles et l'extension des constructions à usage agricole incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.6. L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.7. La démolition des bâtiments, parties d'immeubles ou façades répertoriés et figurant au plan de zonage.
- 1.8. Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, d'équipement public, de service et d'activités à condition d'être compatibles avec la dominante d'habitat de la zone.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de

l'environnement à condition que ces installations classées ne créent pas de nuisance incompatible avec le voisinage.

- 2.3. Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher la réalisation de 20% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
- 2.4. L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes si elles sont compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.5. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.6. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.7. Les équipements et leurs annexes s'ils représentent un intérêt général.

Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction.

Article UA 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle comprise dans le zonage d'assainissement collectif.

Pour celles comprises dans le zonage d'assainissement non collectif, les eaux usées seront évacuées sur le terrain au moyen d'une installation individuelle conforme aux règlements en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ; en l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées par des moyens appropriés, directement dans le milieu naturel, si la nature du terrain le permet.

En l'absence, celles-ci seront évacuées dans le réseau unitaire d'assainissement collectif. Le débit à la sortie sera déterminé selon la capacité et le dimensionnement du réseau collectif d'assainissement.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant l'alignement architectural défini par les plans de façade sur rue des constructions voisines.
- 6.2.** Cependant, s'il existe déjà, une construction principale établie conformément à l'article 6.1 ci-dessus, ou tout autre bâtiment empêchant l'implantation obligatoire visée à l'alinéa précédent, les constructions pourront alors être admises en en retrait par rapport à la voie.
- 6.3.** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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.
- 7.2** Au-delà de la profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées,
 - et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.
- Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.3** S'il existe sur le fond voisin un bâtiment qui présente un mur aveugle implanté à moins d'un mètre de la limite séparative, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives à condition que la distance entre les deux bâtiments ne soit pas inférieure à 1 mètre et n'excède pas 2 mètres.
- 7.4** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ;
 - dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
 - lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7.1, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'aménagement, de changement de destination, de transformation à l'exclusion de toute surélévation sauf si cette dernière est liée d'une servitude de cour commune régulièrement inscrite.
- 7.5.** Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3m50 peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait.
- 7.6** Les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité (PMR) et les postes de transformation électriques pourront être à l'alignement par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

- 8.2.** Les piscines non couvertes et les annexes de faibles emprises (moins de 10m² et d'une hauteur maximum de 3m50) sont exemptées de cette règle sans que cette distance ne puisse être inférieure à 1 mètre.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées verticalement en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'acrotère, 9 mètres à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 13 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2 Dispositions particulières

Traitement des façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti remarquable environnant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis parmi ceux employés traditionnellement.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, l'aspect des modénatures ainsi que l'aspect des balcons et des volets d'origine devront être maintenus.

L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite ; les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucarnes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

La coloration et l'aspect des matériaux de toitures seront ceux en usage dans la ville ou dominants dans le quartier.

Dans les rues Poincaré, Foch et Rogg-Haas, lorsqu'il existe un alignement visuel des façades sur rue, le faîtage principal des constructions donnant sur la voie devra être perpendiculaire à celle-ci. En outre, les toits plats donnant sur ces rues sont interdits.

Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres et seront constituées de murs pleins, enduits, grillages, panneaux ou de murs-bahuts de 0,50 m au maximum surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou grillage.

Les murs pleins ne pourront dépasser 1m50 côté rue.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

Implantation par rapport au terrain naturel et remblais

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent dossier.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

13.2 Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

Article UA15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Article UA16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toutes les constructions neuves regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.