

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UA 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

#### **Les constructions à usage :**

- d'industrie.
- d'entrepôt.
- agricole.

#### **Le lotissement à usage :**

- d'activité.

#### **Les installations classées :**

- d'industrie.
- de carrière.

#### **Les caravanes isolées**

#### **Le camping hors des terrains aménagés**

#### **Les terrains de camping et de caravanes**

#### **Les installations et travaux divers :**

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les exhaussements et affouillements des sols.

### **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

#### **Les constructions à usage**

- de commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

#### **Les travaux sur le bâti existant**

- dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

#### **Les extensions et agrandissements des constructions à usage**

- d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et espaces non bâtis de proximité.

#### **Les murs**

- les murs de plus de 2 mètres de haut sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

### **La reconstruction des bâtiments après sinistre**

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

### **Les démolitions**

- Les démolitions d'immeubles appartenant au périmètre de protection du monument historique classé et inscrit "le Château de la Croix" sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

### **Condition spécifique**

- En cas de réalisation de toute opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus, un pourcentage obligatoire de 20% de logements sociaux locatifs (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article UA 3 - Accès et voirie**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 14 mètres.

### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

##### **a) eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales.

#### **4.3 - réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

### **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :

- un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales,
- un recul de 3 m par rapport aux limites des rues et voies communales.

Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics et aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

### **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines**

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage.

Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

### **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Sans objet.

### **Article UA 9 - Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

## **Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne peut excéder 12 mètres.

Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

### **Les façades**

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### **Les toitures**

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.

Les toitures auront 2 pans minimum affectés d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.

### **Les clôtures**

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

## **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 20m<sup>2</sup> de SP
- 1.5 place de stationnement pour logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de SP
- 2 places de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de SP
- 2.5 places de stationnement par logement de moins de 80 m<sup>2</sup> de SP
- 3 places de stationnement par logement de plus de 80 m<sup>2</sup> de SP dont une intégrée à la construction, couverte et fermée.

Si l'application de ce calcul pour le nombre global de stationnement conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

Pour chaque opération, le nombre global de stationnement minimum ne pourra pas être inférieur à 2 places par logements.

La dimension d'une place de stationnement ne pourra pas être inférieure à 2.50 m X 5.00 mètres soit 12.50 m<sup>2</sup>.

Pour toutes constructions à destination :

- d'hôtel et de salles de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle.
- de commerce : l'aire de stationnement doit représenter au minimum 50 % de la surface de vente pour des surfaces égales et inférieures à 50 m<sup>2</sup> et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m<sup>2</sup>.

En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces.

- de bureaux et de services : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de SP pour les constructions à usage d'activité économique.

Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, il sera exigé 1 place par 40 m<sup>2</sup> de SP (...)

Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans le cas d'équipements publics, le nombre de places de stationnement, évalué en tenant compte le cas échéant des emplacements publics situés à proximité, devra satisfaire au besoin de la construction.

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### **Article UA 13- Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement pourront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.