

# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA est constituée de la vieille ville très typée avec ses rues étroites, ses maisons hautes et jointives. Elle connaît une forte densité et abrite de nombreux commerces et services.

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

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

#### 1 \_ Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- L'édification des enseignes, pré-enseignes et publicité est soumise à l'arrêté municipal de septembre 1996,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivant du code de l'urbanisme (A).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 c du Code de l'Urbanisme (Monuments Historiques, Monuments naturels et sites) (A).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan (A).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (A).

#### 2 \_ Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après :

##### 2.1. Les constructions à usage :

- \_ d'habitation,
- \_ hôtelier,
- \_ d'équipement collectif,
- \_ de commerce et d'artisanat,
- \_ de bureaux et de services,
- \_ d'entrepôts commerciaux,
- \_ de stationnement des véhicules,

##### 2.2. Les lotissements à usage d'habitation (A) et groupes d'habitations,

2.3. Les installations classées (A) et ouvrages techniques nécessaires à la vie du quartier ainsi qu'au fonctionnement des services publics et constructions autorisées, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après,

2.4. Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, visés par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,

2. Les aires de stationnement ouvertes au public, visées à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

### **3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**3.1.** Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

**3.2.** L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

### **1 - Rappel :**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **2 - Sont interdits :**

- Les constructions nouvelles à usage industriel,
- Les lotissements à usage d'activités,
- la création de terrains de camping, de stationnement de caravanes (A),
- le stationnement des caravanes isolées (A),
- les habitations légères et de loisirs (A),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2-b-c du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1- accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

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

#### **2-voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, avec une plateforme minimale : 3,50 m hauteur sous porche minimale 3,50 m rayon intérieur minimal 8 m.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (A)
- Cette règle ne s'applique pas pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

#### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

##### **I-Eau :**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **II-Assainissement :**

###### **1 - eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

###### **2 -eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

- Sans objet.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement, à l'exception des commerces en rez de chaussée qui pourront s'implanter avec une marge de recul.

- des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de compléter sans le prolonger, un alignement de façades existant.

## **ARTICLE UA 7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### **A - Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies**

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à l'intérieur d'une bande de 6 m à partir de l'alignement.

- Lorsque la façade sur rue (A) est supérieure ou égale à 12 mètres, les constructions doivent s'implanter d'un côté en limite séparative aboutissant aux voies et de l'autre côté, en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

- Au delà des 6 mètres les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

### **B - Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété (A)**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriété.

- Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Définition de la hauteur :**

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasses.

### **2- Hauteur :**

- la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la plus petite des valeurs suivantes :  
R + 3 niveaux ou 12 mètres maximum.

- des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

- Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec la caractère local de l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

- Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### **Façades :**

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

- Les enduits seront d'un ton permettant une inscription au site environnant.

#### **Toitures :**

- Elles seront en tuiles canal.

- Les toitures terrasses pourront être autorisées en tout ou partie de la couverture d'un bâtiment si le volume de celui-ci respecte le site environnant.

#### **Clôtures :**

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT.**

Afin de pourvoir au stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

#### **- pour les constructions à usage d'habitation :**

\* Une place de stationnement par logement ou par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction. C'est le critère donnant le nombre de places le plus élevé qui est retenu.

\* Les aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfant doivent être également prévues.

#### **- pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :**

\*Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

#### **- pour les établissements hospitaliers et les cliniques :**

\*25 places de stationnement pour 100 lits.

#### **- pour les établissements commerciaux :**

##### a) commerces courants :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

##### b) hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre,
- une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

##### c) salles de spectacle et de réunions :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.

#### **- pour les établissements d'enseignement :**

##### a) Etablissement du premier degré :

- une place de stationnement par classe

b) Etablissement du deuxième degré :

- deux places de stationnement par classe

c) Etablissement d'enseignement pour adultes :

25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Modalités d'application

- dans les cas de démolitions, d'aménagements et d'extensions (A) des constructions existantes, le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé par la formule ci-dessous :  $NP = N1 - N2$ .

avec :

NP : nombre de places de stationnement à créer,

N1 : nombre de places de stationnement calculé pour la construction projetée en appliquant les règles ci-dessus.

N2 : nombre de places de stationnement calculé pour la construction existante avant travaux en appliquant les règles ci-dessus, comme pour une construction nouvelle.

- Le résultat obtenu sera arrondi par défaut à l'unité près.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser desdites places. Il peut-être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

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

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS \_ ESPACES BOISES CLASSES.**

### **1.Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (A).

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

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet.