

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# **ZONE UA**

## **Zone urbaine centrale dense à vocation d'habitat, de commerces, de services.**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- d'exploitation agricole, forestière ou viticole,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des parcs de stationnement ouverts au public)
- Les terrains de camping, de caravaning et d'habitations légères de loisir.
- Les installations classées, dont les carrières.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont autorisées dans la zone UA, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'activité artisanale, de commerce, les installations et travaux divers, sont autorisées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

2. Sont autorisées notamment, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

3. pour les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les ERP peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

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

### ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

NB : La création d'un accès une route départementale est soumis à l'accord du Conseil Général.

#### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres, et doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ... ).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### 4.3. Électricité :

Le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

#### 4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

A moins que le plan ne précise un retrait des constructions, celles-ci doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ... ) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause le bon ordonnancement d'une rue, ou le paysage urbain du village.

Dans ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, des retraits différents ne pourront être admis que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

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.

## **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**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 2 mètres.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter au titre VI

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans le cas de la construction de logements neufs réalisés sur des terrains nus ou dans le cadre d'opérations de rénovation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique à raison d'un minimum de 1 place par logement.

Toutefois, la réalisation de ces places de stationnement n'est pas imposée :

- lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- 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 les dites places.

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

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

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.