

# ZONE UA

## PREAMBULE

### **VOCATION PRINCIPALE:**

Il s'agit d'une zone centrale mixte à restructurer affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

### **II-DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS**

La zone comprend:

Un secteur UAa: lieu prioritaire d'implantation des activités commerciales et de services. Ce secteur comprend un sous-secteur UAaz abritant la plupart des projets de construction de la ZAC « Centre Ville »

Un secteur UAb correspondant à la périphérie du centre ville et dont une partie est à restructurer, c'est le lieu d'accueil des principaux équipements publics.

### **III-RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme des voies ferrées, dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 70, telles qu'elles figurent au plan des annexes , les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

La zone est partiellement concernée par les orientations d'aménagement auxquelles il est nécessaire de se reporter

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS:**

La création de bâtiments et d'installations liées à de nouvelles activités industrielles.

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

Les parcs d'attractions.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravaning.

Les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

#### **SONT ADMISES:**

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'articlel.

## **SONT ADMISES SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES:**

La création et l'extension de bâtiment liés à des établissements à usage d'activités non industrielles comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie , d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes , fumées , bruits , poussières , altération des eaux )susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.

La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités industrielles à condition que ceux-ci existent déjà dans la zone.

Les autres exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

### **ARTICLE UA 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

#### **I-ACCÈS**

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

#### **II-VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE UA 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement par canalisation souterraine au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction

Toutefois en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mise en hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

### Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et les réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées:

### Réseau séparatif.

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement de moins de 400m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation. Cependant pour les opérations d'aménagement comprises entre 400m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejetée au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par secondes .Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagements de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, .... )

### Réseau unitaire:

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique , les opérations d'aménagement (stockage, capacité tampon intermédiaire) de moins de 400m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet .Un prétraitement préalable peut être imposé pour toutes constructions à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking, et voies) de plus de 400m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter

Toutefois les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

## TÉLÉCOMMUNICATIONS/ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans les lotissements et les opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

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

Néant.

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

Dans le secteur UAa, à l'exception du sous-secteur UAaz .

Tout ou partie de la façade des constructions principales doit être implantée en limite de l'emprise publique ou de la voie.

Dans le sous-secteur UAaz .

Tout ou partie de la façade ou pignon des constructions principales doit être implantée soit en limite de l'entreprise publique ou de la voie, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UAb .

Tout ou partie de la façade ou pignon des constructions principales peut être implantée en limite de l'emprise publique ou de la voie. Tout retrait depuis cette limite ne devra pas excéder une distance de 10 mètres.

Toutes constructions doit en outre respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies SNCF.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Dans toute la zone, l'implantation de bâtiments, d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra se faire soit en limite d'emprise publique ou de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Dans une bande de 20m. Mesurée à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie

Dans le secteur UAa à l'exception du soUs- secteur UAaz : Implantation obligatoire d'une limite séparative à l'autre

Dans le sous-secteur UAaz .

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 4m.

Dans le secteur UAb:

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Dans l'ensemble de la zone

Au-delà d'une bande de 20m mesurée à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie en limite séparative n'est autorisée que:

Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial artisanal ou de dépôts, dont la hauteur n'excède pas 3.20 mètres en limite parcellaire.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.

Lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative:

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul du bâtiment existant, la construction pourra être édifiée avec un recul identique au recul du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2.5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Dans toute la zone, l'implantation de bâtiments, d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra se faire d'une limite latérale à l'autre ou avec un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien faciles des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

Dans le secteur UAa du sous-secteur UAaz:

80% pour les bâtiments à usage d'habitation et pour les constructions à usage d'activité autre que de commerce, y compris la partie logement.

100% pour les constructions à usage de commerce, y compris la partie logement.

Dans le sous-secteur UAaz .

100% pour les bâtiments à usage d'habitation

Dans le secteur IJAb:

60% pour les bâtiments à usage d'habitations et pour les constructions à usage d'activité autre que de commerce, y compris la partie logement

80% pour les constructions à usage de commerce, y compris la partie logement

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments, d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Dans le secteur UAa à l'exception du sous-secteur UAaz .

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de cinq niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R+4+un niveau de combles aménageables).

Dans le sous secteur UAaz:

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 7 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, y compris combles aménagés éventuels (R+7)

Dans le secteur UAb:

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R+2+un niveau de combles aménageables ou(R+3)

Dans toutes la zone:

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m au faîtage.

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

### **Principe général:**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, un site, aux paysages naturels ou urbains.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Sont interdits:

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduits (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- les plaques béton en front à rue et dans les marges de recul
- les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- l'utilisation des tôles galvanisées non peintes
- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région.

### **Dispositions particulières:**

Façade des constructions à usage d'habitation:

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Bâtiment annexes:

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les serres d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> sont autorisées.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout. ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions

Clôtures:

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

1) **les clôtures sur rue (façade principale et façade arrière)** d'une hauteur maximale de 1,80m doivent être constituées soit :

- D'un mur bahut, élaboré en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 m, à compter par rapport au niveau de la voie. Surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essences régionales, OU
- D'une grille doublée ou non d'une haie, OU
- D'un grillage doublé d'une haie vive d'essences régionales.

2) **sur les autres limites séparatives**, y compris les limites latérales sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 2m, sont autorisés à l'arrière de l'habitation.

Toitures couvertures et ouvertures en toiture:

- Les percements en toiture doivent être de proportions verticales et de dimensions inférieures à celles des ouvertures en façade.
- Les lucarnes doivent être situées à l'aplomb ou en retrait du mur de façade.
- L'ensemble des percements en toiture ne peut couvrir plus de 2/3 de la longueur du faîtage.
- Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas au sous-secteur UAaz

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements, dans le cas de changement de destination de locaux à vocation d'activité en logements, à l'exception des logements locatifs avec un prêt aidé par l'Etat,

Il sera exigé:

Au minimum une place de stationnement par logement pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement de destination.

Au minimum deux places de stationnement par logement à partir du deuxième logement dans le cas de divisions d'anciens logements

A l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranches de 5 logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstructions à l'identique.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat et les équipements publics, des surfaces suffisantes doivent être réservées .

à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées .

Pour l'évolution, le chargement, le déchargement, et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Une place de stationnement doit être affectée pour 50 à 150m<sup>2</sup> de bureaux

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu quitte de ses obligations:

- s'il aménage sur un autre terrain lui appartenant et situé à proximité du terrain d'assiette les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- s'il justifie de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- s'il verse à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **1) Protection des espaces boisés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

### **2) Réglementation des espaces libres et plantations**

#### **a) Jardins privés**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

#### **b) Haies**

Les haies doivent être composées d'essences régionales.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

#### **c) Abords des aires de stationnement**

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.



**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.