

CHAPITRE I : ZONE UA

La zone UA correspond au centre ville, affectée principalement à l'habitat, et aux commerces et services qui en sont le complément habituel.

Elle se caractérise par un bâti ancien, dense, qui se resserre en ordre continu à l'alignement des voies.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination
- les parcs d'attraction et aires de jeux et sports ouverts au public
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrières
- l'aménagement de terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes
- les constructions à usage commercial ou artisanal d'une surface totale de plancher excédant 300m² par établissement (annexes et entrepôts inclus), exception faite des constructions à usage d'hôtellerie et de restauration.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés aux conditions ci-dessous:

- l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes, à condition:
 - qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage
 - que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec le milieu environnant.
- les nouvelles installations classées à condition:
 - qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier
 - qu'elles ne présentent ni danger, ni gêne pour le voisinage,
 - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès et les voies publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Autres réseaux

Les installations nouvelles (EDF, PTT, réseaux câblés...) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

Toutefois d'autres implantations pourront être autorisées :

- lorsque la construction s'implante en continuité de bâtiments voisins eux-mêmes situés en retrait de l'alignement.
- si le recul de la construction permet de sauvegarder un élément paysager majeur (plantations de qualité)
- lorsque la construction s'implante sur un terrain riverain de plusieurs voies, dans ce cas, l'alignement sera obligatoire sur au moins une voie,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot (groupe de parcelles entouré de voies)
- lorsqu'un décrochement sur une partie de la façade est justifié par des raisons d'urbanisme (ex : dégagement d'un angle de rue) ou d'architecture (harmonie générale avec les bâtiments voisins).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments situés dans une bande de 8m de profondeur à partir de l'alignement autorisé, doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Toutefois, si cette implantation est rendue impossible par l'existence d'une servitude ou la nécessité de protéger un élément naturel (plantations), la construction peut être autorisée à s'implanter partiellement en retrait des limites, à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, et sous réserve que la façade en retour soit traitée comme un prolongement de la façade sur rue

- Au-delà des 8m de profondeur à compter de l'alignement autorisé, les bâtiments doivent s'implanter :

- sur les limites latérales ou à une distance de ces limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m.

- à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m. Toutefois, des constructions peuvent être autorisées en limite de fond de parcelle s'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur n'excédant pas 4m de hauteur en tout point.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles anciens existants présentant un intérêt historique ou architectural.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants riverains pour respecter l'harmonie du centre ancien. Dans tous les cas, elle ne peut excéder 11m mesurés du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'épout du toit.

La hauteur des constructions annexes édifiées contre les limites séparatives de fond de parcelles ne doit pas excéder 4m en tout point.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, ou aux paysages naturels et urbains.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes:

Façades

- Toute réfection de construction ancienne de style affirmé ou d'aspect authentiquement régional, devra être réalisée en respectant les formes, les proportions, et les matériaux d'origine.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les autres façades.
- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région. Les teintes utilisées devront se référer à une palette de couleur tenue à la disposition du public en Mairie.

Toitures

- Les couvertures seront traitées en tuiles romanes ou similaires.
- Un traitement partiel en terrasse peut être autorisé s'il offre un accès de plain-pied au logement et si sa surface n'excède pas 30% de la surface de la toiture.
- La pente des toits devra être proche de celle des toits voisins de façon à s'assurer une harmonie architecturale. Elle devra se situer entre 27% et 33%.

Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2m

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement, ne doit pas être inférieure à:

- | | |
|--|---|
| - 1 place / logement <70m ² de SHON | pour les constructions à usage d'habitation |
| 2places / logement >70m ² de SHON | |
| -1 place /100m ² de SHON | pour les constructions à usage commercial |
| + 1 place par 50m ² supplémentaire | ou artisanal |
| -40% de la SHON | pour les bureaux |
| -1 place/ chambre | pour les hôtels |
| -1 place / 10m ² de salle | pour les restaurants |
| -à déterminer selon les besoins | pour les salles de spectacles et de réunions. |

ARTICLE UA 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III – 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