

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une urbaine, déjà urbanisée, dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que certaines activités et leurs dépendances.

La zone UA comprend un secteur de zone UAj correspondant aux espaces verts en cœurs d'îlots à préserver.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de déchets de toute nature ;
- Les étangs et carrières ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction permanents ;

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans le secteur UAj, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 UA.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAj, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux, sous réserves qu'elles compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes à usage agricole, ou la reconstruction de locaux sinistrés, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les garages collectifs de caravanes, sous conditions d'être réalisé à l'intérieur d'un bâtiment, et sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- Les entrepôts sous condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel ;
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur UAj, sont admis :

- Les abris de jardin sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 25 m² et une hauteur maximale de 3 mètres ;
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes, à l'exclusion de tout changement d'affectation ;
- Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UA : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur minimale inférieure à 3,5 mètres.
- Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsque la construction à desservir est destinée à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elle comporte plus de 2 logements.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.
- Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit suivant la ligne des constructions existantes,
 - à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.
- En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre la limite d'emprise publique et la ligne d'implantation des constructions adjacentes.
- En cas de recul de la façade, une clôture doit être édifiée en limite de la voie.
- Toutefois, dans le cas de voies étroites d'une largeur inférieure à 6 mètres, les nouvelles constructions et installations devront respecter une distance minimale de 4 mètres comptés par rapport à l'axe de ces voies publiques.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par la réalisation d'une clôture.
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux volumes secondaires réalisés en retrait d'une construction principale satisfaisant aux dispositions générales du présent article.
- aux saillies de faible emprise, de type encorbellement et oriels, à condition de respecter l'ordonnement de la voie et de ne pas gêner la circulation publique.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- Par rapport aux limites séparatives latérales :
 - Toute construction doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu (sur une seule limite séparative latérale), tout point de la construction doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative latérale la plus éloignée.
 - Toutefois, le bâtiment à construire pourra s'implanter en léger recul (fixé à 0,60 mètre) par rapport aux limites séparatives, conformément à la tradition locale (Schlupf). Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'un Schlupf préexistant ou d'un bâtiment sur la parcelle voisine implanté en léger recul. Cette règle ne s'applique pas aux débords de toiture, dont l'empiétement est autorisé sur la marge de recul.

- Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :
 - La distance comptée horizontalement de tout point du 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. Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UA : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Dispositions générales

- L'emprise au sol de la totalité des nouvelles constructions est limitée à 80% de la superficie de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de réhabilitation des constructions existantes.
- pour les parcelles d'une superficie inférieure à 400 m², dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10 UA : Hauteur des constructions

Mode de calcul

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de constructions non conformes, qui pourront procéder au dépassement de la hauteur maximale fixée, sans toutefois excéder la hauteur initiale du bâtiment.

Article 11 UA : Aspect extérieur

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Toitures :

- Les toitures principales des constructions doivent avoir deux pans, dont l'inclinaison doit être comprise entre 45° et 48°. Les débords de toitures, les demi-croupes ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés.
- Pour les extensions et les constructions annexes, la pente des toitures doit comporter une inclinaison minimale de 20°.
- Pour les auvents et les vérandas, la toiture devra comporter au minimum une faible pente.
- La couverture des toitures principales sera réalisée en tuiles de couleur rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.
- Les maisons traditionnelles doivent être couvertes en tuiles plates.

Façades et construction :

- Les façades des nouvelles constructions ne devront pas excéder une longueur de 20 m.
- Les décrochements de façade donnant sur le domaine public, destinés à générer des aires de stationnement, sont interdits.
- Les imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois... sont interdits.
- L'emploi de teintes vives ou trop sombres pour le traitement des façades est interdit.
- Les remblais sont interdits entre la façade de la construction et la voie de desserte.
- La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée est limitée à 1 m au-dessus du niveau de la rue. Au-delà de cette hauteur le sous-sol est considéré comme niveau habitable.
- Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans la façade des bâtiments et non visibles à l'extérieur.
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques architecturales des façades et des toitures. Elle ne doit pas porter atteinte à l'aspect du bâtiment en occultant ses éléments remarquables tels que colombages, encadrements et appuis de fenêtres, corniches ou autres éléments en saillies.

Clôtures :

- Les clôtures donnant sur la voie publique auront une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront constituées soit de maçonnerie en grés ou crépis, soit d'un soubassement en maçonnerie, d'une hauteur minimale de 1 m, surmonté d'une palissade en bois ou de grille en fer avec un bardage verticale.
- Les clôtures pourront être accompagnées de haies vives qui devront être composées de plusieurs essences locales.
- L'emploi de teintes vives est interdit.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
- Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m² y compris les accès.

Constructions à usage d'habitation :

- Pour toute opération entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

logements de 1 pièce	1 place
logements de 2 pièces	2 places (Une des places imposées devra être aménagée en surface non close)
logements de 3 pièces et plus	3 places (Deux des places imposées devront être aménagées en surface non close)

- Pour les opérations de construction supérieures ou égales à 4 logements, en plus des places exigées par logement, il est exigé :

de 4 à 9 logements créés	3 places destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close.
au-delà de 9 logements créés	3 places supplémentaires destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close, par tranche entamée de 10 logements.

Bureaux et services

par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	2 places
---	----------

Commerces

- Nombre de place par tranche de 100 m² de surface de plancher :

de 0 à 100 m ²	2 places
de 100 à 1000 m ²	3 places
au-delà de 1000 m ²	5 places

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour le changement de destination d'une construction vers une activité commerciale ou pour l'extension d'un commerce existant, si la surface de vente totale n'excède pas 50 m².

Equipement d'enseignement

par nouvelle classe construite	1 place
--------------------------------	---------

Equipements exceptionnels

- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.
- En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.

Dispositions particulières

Lorsqu'un bâtiment neuf à usage d'habitation d'au moins 2 logements, à usage de bureaux, à usage principal industriel ou accueillant un service public, comprend un parc de stationnement d'accès réservé, ce bâtiment devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux normes de stationnement imposées, il peut en être tenu quitte conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

- Un minimum de 20% de la surface au sol du terrain devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² ou destinées à la construction ou l'extension des services publics ou d'intérêt collectif
- Les plantations devront être composées d'essences locales, et/ou d'arbres fruitiers.
- Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.
- Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.