

CHAPITRE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle comprend les secteurs UAa, UAa1, UAb, UAc, et UAd qui bénéficient de dispositions particulières.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- Les constructions à usage d'habitation
- Les locaux à usage de bureaux, activités, services et commerces
- Les équipements publics ou d'intérêt général
- Les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation
- Les établissements de toute nature et installations classées ou non classées à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- La démolition de bâtiments et clôtures.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie, de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les clôtures.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.
Dans les bandes figurant de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 figurant en annexe du dossier.
- Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales :
Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur.
- Risque d'alluvions compressibles:
Toutes mesures devront être prises pour la réalisation d'études de sol préalablement aux travaux d'urbanisation. Toute opération d'aménagement sur remblai ou sur cuvelage étanche est susceptible d'engendrer une remontée de nappe dans ces alluvions en amont des travaux. Ces perturbations répétées le long de la vallée peuvent conduire à des risques d'inondation aggravés en cas de forte pluie.

Secteur UAa 1

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1.

Et en particulier :

- Les lotissements à usage d'activités.

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières
- Les décharges

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestique dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

3 - Autres Réseaux

Électricité –Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Télévision

Dans les groupes d'habitation comportant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Zone UA, sauf UAc

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées. Si une ligne de recul est portée sur le plan, elle se substitue à l'alignement.

Les constructions pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti à l'alignement est assurée par des constructions, des clôtures, ou par les deux.

Rue Saint-Just les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 4 m à partir de l'alignement.

Cette prescription ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement.

Prescriptions particulières :

Les constructions devront s'implanter à l'alignement de la Place de la République et des rues adjacentes conformément au tracé de l'ordonnance architecturale définie sur le Plan d'Occupation des Sols.

Secteur UAc

Les façades principales des constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait ; les bâtiments doivent cependant créer un front bâti le long et de part et d'autre de la rue Denis Papin ou des contre-allées bordant celle-ci.

Quand une bande d'implantation figure au plan de zonage, elle s'impose au projet.

Implantation par rapport aux voies ferrées

Zone UA, sauf secteurs UAb et UAc

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

Cas Particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Zone UA, sauf UAc

- Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 20 m

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales. Par rapport aux autres limites séparatives et à défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement doivent être respectées.

- Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 20 m

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou de l'une à l'autre des limites latérales. Par rapport aux autres limites séparatives, et à défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement doivent être respectées.

Secteur UAc

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou de l'une à l'autre des limites latérales. Par rapport aux autres limites séparatives, et à défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement doivent être respectées.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative autre qu'en limite latérale, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- La hauteur totale du bâtiment construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,50 m.
- Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, percements, matériaux, et coloris de façades) et d'en respecter la hauteur.

Cas Particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et/ou qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Cas Particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Zone UA sauf secteur UAd

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Les rez-de-chaussée à usage d'activité peuvent occuper 70 % de la superficie totale du terrain, sans toutefois que le bénéfice de cette majoration ne s'applique aux niveaux supérieurs de la construction, lesquels doivent quelque soit leur affectation, respecter la règle des 50 % énoncée à l'alinéa précédent.

Secteur UAd

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

Cas Particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de l'emprise au sol réglementaire.
- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

Article UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UA, sauf secteurs UAa, UAb, UAc et UAd

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 m.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, est autorisé, pour permettre de faire régner la même hauteur que celles des constructions voisines ou des bâtiments existants sur le même terrain.

Secteurs UAa et UAd

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m est autorisé, pour permettre de faire régner la même hauteur que celles des constructions voisines ou des bâtiments existants sur le même terrain.

Secteur UAb

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m.

Secteur UAc

La hauteur maximale des constructions R + 4 + Combles (un seul niveau de plancher dans les combles) mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 16 m.

Cas Particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

Ordonnance architecturale de la Place de la République

Le quartier autour de la Place de la République et des rues adjacentes est soumis à des prescriptions architecturales particulières, conformément au tracé de l'ordonnance architecturale définie sur le Plan d'Occupation des Sols.

Ces servitudes ont pour objet et doivent avoir pour effet de donner aux bâtiments qui bordent la Place de la République et les rues adjacentes, une unité d'architecture qui découle du caractère circulaire de la place et de son organisation en étoile.

Les bâtiments anciens qui ont conservé les éléments essentiels de leur caractère original serviront de références pour définir les analogies qui donneront à l'ensemble construit son caractère.

Ces points forts et constants qu'il faut retenir pour affirmer l'ordonnance architecturale sont les suivantes :

- hauteur : rez-de-chaussée, plus un étage, plus les combles.
- les toits : les toitures sans pignons se « retournent » par des croupes et des fermes d'arêtiers sur les voies adjacentes. La pente des toitures est amortie par des coyaux.
- la forme du plan : les façades s'incurvent sur la place pour souligner son caractère concentrique.
- percements : leurs proportions et leurs rapports par rapport aux pleins.
- lucarnes : leurs proportions et leur volumétrie.
- les crépis : seront talochés au plâtre ou à la chaux.

Cette énumération n'est pas exhaustive, elle ne constitue qu'une somme de références sensibles.

Clôtures

Les clôtures à l'alignement ne devront pas excéder **2 m** et ne devront pas avoir de partie pleine d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au trottoir. Elles seront constituées d'un treillage sur poteaux de fer, d'une barrière en bois simple ou en plastique, ou de grille de fer. Elles pourront être doublées d'une haie vive. Sont interdites, toutes les clôtures décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle et de béton préfabriqué pleines ou perforées.

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder **2 m**.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe III du présent règlement.

Zone UA, sauf UAc

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Secteur UAc

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété (et non directement à partir de la voie publique), ou par une contre-allée.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Les parties du terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran ou par des murs pleins agrémentés de plantations grimpantes.

Espaces boisés soumis à prescriptions spéciales

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille de 12/14 cm de diamètre.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Aucune prescription

ARTICLE UA 15 DÉPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet

