

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine avec un bâti dense, construit en ordre continu, caractéristique d'un centre ancien.

Cette zone est destinée à accueillir les diverses fonctions traditionnelles d'un centre urbain : commerces, services, bureaux, équipements publics, logements et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine), hôtels et hébergement temporaire...

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage unique d'entrepôt,
- L'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 17 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UA 2,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux d'une construction permise dans la zone.

1-2 Interdictions liées à l'existence de risques naturels:

Dans **ces périmètres**, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UA2-2 sont interdites.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Sont soumises à conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
 - sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les installations classées soumises à déclaration n'occasionnant pas de nuisance pour la vie urbaine. Exceptionnellement, même s'ils sont soumis à autorisation préfectorale :
 - les dépôts d'hydrocarbure s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation ou à une station-service,
 - les garages de réparation des voitures automobiles,
 - les installations indispensables à l'exercice d'activités médicales et paramédicales,

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent.

2-2-1 Dans les zones d'écoulement des eaux de pluies, situées le long des berges des valats et des ruisseaux hors périmètres de crues

Afin de préserver les champs d'écoulement des eaux de pluie, les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures, **sont interdites** dans une emprise de :

- **20 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Boissesson,**
- **15 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Brion,**
- **7 mètres de part et d'autre des berges pour les autres valats.**

Seuls sont autorisés:

- Les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et les travaux d'entretien sur celles-ci,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

2-2-1 Dans les périmètres de crues centennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)

La prise en compte du risque d'inondation conduit en premier lieu à ne pas développer d'urbanisation dans les zones inondables par débordement de cours d'eau délimitées par l'enveloppe du lit majeur hydrogéomorphologique (crue centennale).

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs, dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), **seuls sont autorisés**:

l'édification de nouvelles constructions dans les dents creuses des secteurs urbanisés sera tolérée sous réserve de caler les sous-faces de planchers habitables à 60 cm au-dessus du terrain naturel et de mesures globales de réduction de la vulnérabilité (installations électriques descendantes, matériaux insensibles à l'eau...).

Les équipements pour population à caractère vulnérable (crèche, maison de retraite, clinique, école, collège...) ou les équipements nécessaires à la gestion de la crise (casernes de pompiers, de gendarmerie....) sont à exclure de l'enveloppe du lit majeur, sauf impossibilité justifiée d'implantation alternative.

2-2-2 Dans les périmètres de crues décennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), **seuls sont autorisés**:

- Les constructions permettant de limiter la vulnérabilité du bâti existant (création de plancher refuge...);
- Des extensions très modérées en emprise (20 m² maximum pour l'habitat et 20% pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales ou industrielles) et un calage au-dessus de la côte de référence des éventuelles surfaces habitables nouvelles

2-3 Rappels

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts: Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire: Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS
PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences des besoins des constructions projetées, notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

**ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

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

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe vers un déversoir approprié.

4-4 Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, ne devront pas être apparents sur la construction.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES,

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6-2 Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée pour préserver la morphologie d'une rue, notamment :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

6-3 Les dispositions figurant aux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

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

7-1 **Dans une bande de 15 mètres** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement (limite du domaine public ou alignement qui s'y substitue), les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

7-2 **Au-delà d'une bande de 15 mètres** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions (ou parties de construction) peuvent être implantées :

- sur la limite, si elles s'adosent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin,

- sur la limite, en l'absence de construction mitoyenne, lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure à 4m,
- en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ($L=H$), mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 4 mètres.

7-3 Les dispositions figurant aux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

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

Dans une bande de 15m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, il n'est pas fixée de règle.

Au-delà de la bande de 15 mètres, toute construction nouvelle devra avoir une emprise maximale de 50 % du terrain restant.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions devra s'adapter en fonction de la hauteur du contexte bâti mitoyen existant

10-2 La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **12,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 14,5 mètres au faitage**, sauf adaptation en fonction d'un contexte bâti mitoyen existant de hauteur supérieure.

10-2 N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, machinerie d'ascenseur, chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation), à condition :

- que ces annexes soient traitées avec le plus grand soin.
- qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 mètres,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

11-2 Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs-pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Dans les autres cas, elle doit être évitée ou justifiée par un traitement avec un matériau de façade valorisant (pierre, bois...)

Dans le cadre de restauration et extension de bâtiments existants, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ou être justifiée par un parti architectural permettant une bonne insertion urbaine.

11-3 Eléments de modénature

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes tels que bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres ou d'angle...

11-4 Matériaux de façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

En restauration de bâtiments existants, les façades seront revêtues par un enduit à la chaux plutôt qu'en pierre rejointoyée sauf justification liée au contexte.

Dans tous les cas (restauration ou construction neuve), on préférera les enduits fins (finition talochée ou grattée). Les enduits rustiques (finition écrasée ou jetée) sont proscrits.

Les encadrements de fenêtres seront réalisés soit :

- en pierre de taille
- avec un marquage peint de couleur blanche.

Les appareillages en pierre seront réalisés à joint fin ou à sec.

Les volets en façades seront de préférence en bois.

Les bois (volets, fenêtres...) seront plutôt peints que lasurés.

Les garde-corps, pergolas seront de préférence en serrurerie métallique, finition peinte.

Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter.

Les fenêtres en aluminium seront laquées.

11-5 Toitures

Les toitures seront de préférence en tuile canal.

Les terrasses et toitures-terrasses, les lucarnes et verrières peuvent être autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural, et revêtues avec un matériau de finition.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente des toits.

11-6 Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

11-7 Commerces

Les façades de locaux de commerce doivent être conçues en harmonie et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ils sont situés.

11-8 Locaux techniques

Les locaux techniques devront faire partie du projet architectural.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les antennes et paraboles sont interdites en façade.

Les ouvrages de ventilation, de climatisation et autres équipements techniques sont interdits en saillie de la façade visible depuis l'espace public.

11-9 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La clôture sur espace public doit être constituée de l'un des dispositifs suivants :

- grillage doublé par une haie vive (implantation de la haie en limite de l'espace public),
- grille en serrurerie métallique,
- clôture en bois ou en treillis de bois,
- mur en pierre apparente,
- mur en maçonnerie enduite.

Les grillages nus visibles depuis la rue ou les murs en maçonnerie enduite sont interdits sur l'espace public.

Les clôtures autres que végétales, ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 Dispositions générales

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- 1 place au minimum par logement,
- 1 place par chambre d'hôtel et par 5 m² de salle de restaurant,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente,
- pour les établissements d'enseignement :
 - du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
 - du second degré : 2 places par classe,
 - établissements pour adultes : 5 places par classe,
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
- pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux mentionnés ci-dessus) : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non-prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-2 Modalités d'application

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions précédentes n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces libres, verts et de pleine terre

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, 50 % au moins de la superficie du terrain restant doit être traitée en espace libre (espace non occupé par les constructions), dont 30 % doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2 – Plantations et aménagements paysagers

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m², et faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

D'une manière générale, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.