

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de la ville, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les étangs et les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping.

Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à vocation agricole à condition de ne pas engendrer ou aggraver un périmètre de réciprocity agricole ;
2. Les constructions et installations à destination artisanale ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
3. Les entrepôts de stockage à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale et implantés sur la même unité foncière ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière
 - ou à un chantier ;
5. Les constructions à caractère provisoire à condition d'être liées aux besoins d'un chantier et d'être édifiées par les entreprises de construction durant la période d'exécution des travaux ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. La création de nouveaux accès depuis la ruelle des Pêcheurs et le chemin du Calvaire est interdite ;
3. 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 la moindre.

VOIRIE

4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;
5. La création de voies en impasse de plus de 50 mètres est interdite.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

5. 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 un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants avec création de logements (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
9. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

RESEAUX SECS

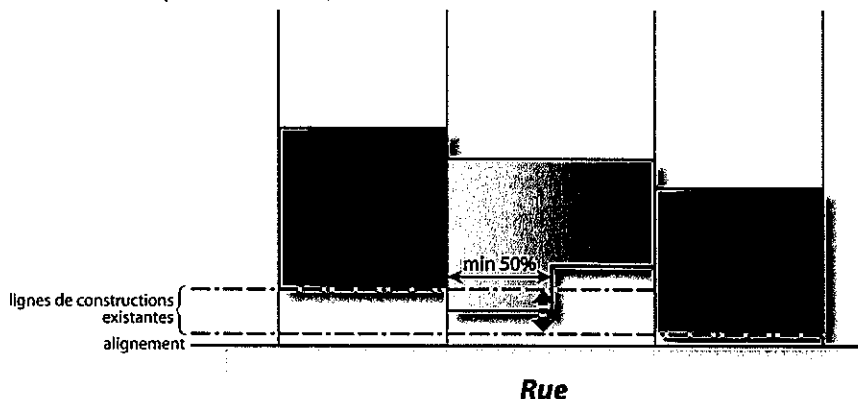
10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
11. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

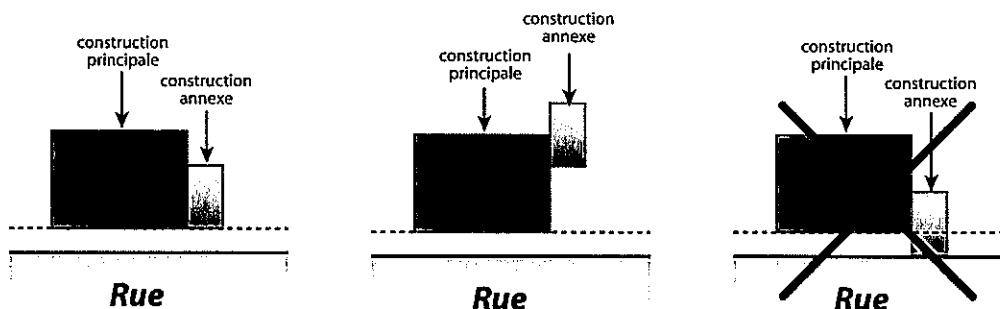
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3. Au moins la moitié du nu de la façade* sur rue de toute construction principale s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existantes de part et d'autre ;



4. En cas d'implantation à l'angle de deux voies*, les dispositions précédentes s'appliqueront par rapport à la voie* principale. Par rapport à la rue secondaire, un recul maximum de 5 mètres est admis sans que la construction puisse s'implanter à l'avant de la construction voisine implantée le long de la voie* secondaire ;
5. Les constructions annexes devront s'implanter dans le prolongement arrière ou latéral de la construction principale existante sans pouvoir s'implanter à l'avant celle-ci ;



EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;

SUR UNE PROFONDEUR DE 10 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

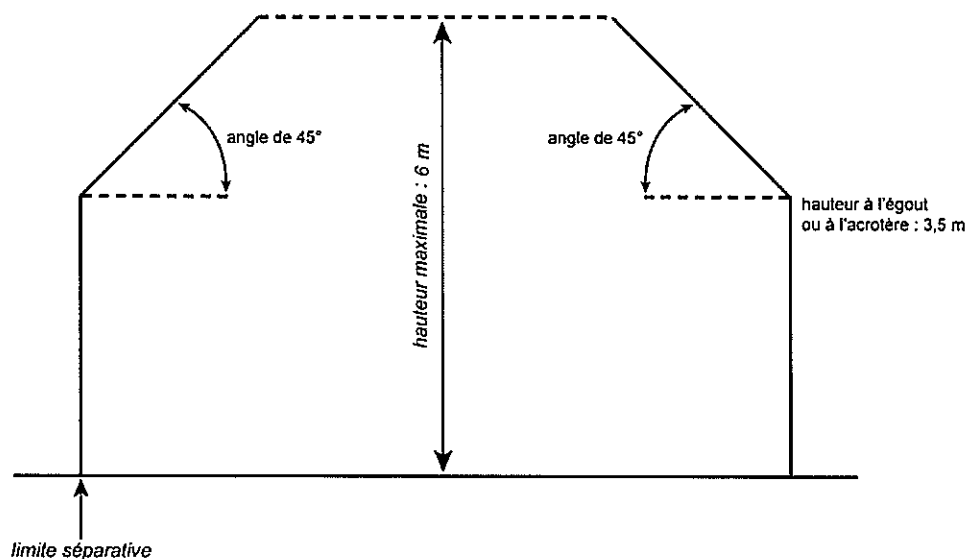
3. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
4. Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une longueur supérieure à 12 mètres, dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale ;

SUR UNE PROFONDEUR COMPRISE ENTRE 10 ET 25 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

5. Les nouvelles constructions, à l'exception des piscines, s'implanteront sur au moins une limite séparative latérale, dans le prolongement des constructions existantes. Par rapport à l'autre limite séparative latérale, les constructions pourront s'implanter soit sur limite, soit en respectant un recul minimal d'un mètre ;
6. Les piscines devront respecter un recul minimal de 0,5 mètre depuis les limites séparatives latérales.

AU-DELA DE 25 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

7. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,50 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;
8. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m ;



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXCEPTIONS

9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 7 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - UA - Emprise au sol des constructions

1. Au-delà de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, sur laquelle la propriété prend son accès principal, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30 m².

EXCEPTION

2. Une extension limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction existante est admise pour les annexes non conformes à la prescription du présent article.

Article 9 - UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage ;
3. Au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie sur laquelle l'unité foncière prend son accès principal, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres hors tout ;

CLOTURES

4. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris les murs de soutènement, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;
5. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...),

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées 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 10 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 ;

POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2. Le rez-de-chaussée habitable ne peut dépasser une hauteur de 0,40 mètres au-dessus du terrain naturel calculé à l'alignement de la façade principale ;
3. Les principes de croissance et d'extension des constructions principales existantes se font pas adjonctions contigües, latérales ou arrières ;

POUR LES REHABILITATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

4. Les caractéristiques d'implantation et d'adaptation au sol doivent être maintenues, la façade principale est sur mur gouttereau ;
5. Les volumes sur rue doivent être maintenus dans la mesure du possible, sachant que toute démolition est soumise à autorisation ;

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Toiture

6. Dans les 10 premiers mètres depuis la limite d'emprise publique, sur laquelle la propriété prend son accès principal :
 - Les angles de toits devront présenter une pente comprise entre 25° et 35°,
 - Le faitage devra être parallèle à la voie.

Couverture

7. Les tuiles seront de couleur brun-rouge ou dans les gammes de rouge ;
8. Les fenêtres inscrites dans le plan d'un rampant sont autorisées ;
9. Les lucarnes et chiens-assis sont interdits.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Façades

10. Les façades sur rue sont planes et ne comprennent aucune saillie (balcon, auvent) ;
11. Les teintes des façades, ainsi que des menuiseries, respecteront le nuancier annexé au présent règlement ;
12. Les vérandas ne sont pas autorisées en façade sur rue ;
13. Les soubassements peuvent présenter un aspect différent de celui des façades principales ;
14. Les pignons sont sans corniche ni bandeaux de soubassement sauf à l'angle de deux rues carrossables ;
15. Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne devront pas être laissés bruts ;

Matériaux

16. Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne devront pas être laissés bruts ;
17. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits ;
18. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas, marquises ou abris de piscine,
 - les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect uniformes ;
 - les toitures seront en matériaux et d'aspect uniforme ;

Éléments techniques

19. Les boîtiers de sonnette seront encastrés ;
20. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue ;
21. Les antennes de télévision seront placées à l'arrière des bâtiments, sans jamais être dans le champ de visibilité d'une rue ;

Usoirs

22. Les usoirs devront restés libres de toute construction.

Article 11 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée, dans la limite de 3 places maximum par logement ;
3. Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
4. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues ;

Article 13 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 14 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

