

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de service et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en général en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement le caractère architectural.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2UA.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dépôts et les garages de caravanes sont interdits.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 2UA.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l'article R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UA.3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

2. Voirie :

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

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité de piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 2UA.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de rétention adapté aux besoins de l'opération conformément au schéma d'assainissement pluvial ou, à défaut, aux prescriptions techniques fournies par les services compétents sur la base d'un événement d'occurrence 30 ans minimum et en tenant compte de la localisation du projet, de son exposition au risque ou du risque qu'il est susceptible d'aggraver.

Le débit de fuite du dispositif doit ensuite être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ou, à défaut, faire l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans ce cas, la capacité d'infiltration du sol devra être justifiée et le dispositif sera dimensionné en fonction des aptitudes du sol.

Rappel : conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha.

3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou apposés en façade.

4. Télévision :

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE 2UA.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2UA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

2. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas :

- a) De reconstructions sur emprises pré-existantes.
- b) D'un projet de construction qui intéresse un terrain ayant au moins 20 m de façade sur voie.
- c) D'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain.

ARTICLE 2UA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.

2. Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :

- a) Soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite ;
- b) Soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- c) Soit être reconstruit sur emprises pré-existantes.

ARTICLE 2UA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE 2UA.9 EMPRISE AU SOL

1. Dans la bande de 20 m, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

2. Au-delà de la bande de 20 m ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 20 m, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.
3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants ou de la restructuration d'un îlot.

ARTICLE 2UA.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 12 m et 15 m dans le cas de la restructuration totale ou partielle d'un îlot. Toutefois la hauteur des constructions situées au-delà de la bande des 20 m est limitée à 3,50 m sauf dans le cas de la restructuration d'un îlot.

Dans les zones inondables identifiées au plan de prévention des risques d'inondation dans lesquelles l'édification des constructions est soumise au respect de prescriptions relatives à la hauteur par rapport à la cote des plus hautes eaux, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m pour tenir compte de ces prescriptions.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2UA.11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Dispositions particulières :

2.1 Les couvertures :

a) Pentés :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise.

b) Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes " canal " de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

c) Souches :

Elles doivent être simples et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 Les façades :

a) Revêtement :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau.

Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

b) Percements :

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de rapprocher des ouvertures anciennes.

On peut admettre une proportion horizontale dans le cas de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.

c) Aménagements extérieurs :

Les menuiseries et les volets doivent être de type " traditionnel " de préférence en bois verni, ou peints.

d) Balcons :

Les balcons doivent être identiques à ceux des constructions anciennes environnantes, et ne seront autorisés que dans le cas de reconstruction d'un bâtiment doté précédemment de balcons.

2.3 Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins.

Les panneaux en béton moulés dits " décoratifs " et les grillages sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes.

ARTICLE 2UA.12 STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche commencée de 70 m² de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements ;
- 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements intérieurs et aux changements de destination d'immeubles existants. Il ne s'applique pas non plus aux extensions ou aux surélévations de constructions existantes dès lors qu'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 140 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service :

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtellerie :

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 300 m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Des dispositions différentes pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains. Toutefois, le projet devra néanmoins comporter un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de l'opération.

ARTICLE 2UA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.

2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

SECTION III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UA.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2UA.15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.