



Zone UA

Cette zone urbaine correspond au centre urbain traditionnel et aux pôles de centralité de la commune qui sont : les secteurs Victor Hugo / Chanzy, et La Basoche.

Située à l'est du territoire communal pour le secteur Victor Hugo / Chanzy et, au centre Sud pour le secteur de La Basoche, cette zone regroupe les quartiers d'habitat mais aussi les activités économiques nécessaires à la vie des quartiers centraux et notamment les services, commerces et bureaux. Les surfaces commerciales en rez-de-chaussée sont encouragées pour favoriser une certaine dynamique commerciale non incompatible avec la mixité urbaine.

Nota : l'icône de situation ne permet que de situer la zone par rapport à l'ensemble du territoire communal ; le règlement s'applique à la zone délimitée précisément sur les documents graphiques (pièce n 3 du dossier de P. O. S.).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES:

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1, R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux de construction, reconstruction ou aménagement de constructions existantes doivent au préalable faire l'objet d'une autorisation en application des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation en application des articles L 443-1 et R 443-3 à R 443-5-3 et R 443-10 du code de l'Urbanisme. A ce titre, ce stationnement devra respecter les dispositions de l'Arrêté Municipal en vigueur.

1.2- Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

Les constructions à usage :

- 1.2.1 d'habitat,
- 1.2.2 d'équipements collectifs,
- 1.2.3 de commerces et d'artisanat,
- 1.2.4 de bureaux et de services,
- 1.2.5 d'hôtellerie,
- 1.2.6 d'ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et des constructions.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après un sinistre, est autorisée dans la même enveloppe de SHON initiale et selon la même implantation.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1- Sont interdites :

- 2.1 Les activités industrielles,
- 2.2 Les entrepôts,
- 2.3 L'aménagement d'une unité foncière à vocation exclusive de stationnement de véhicules automobiles,
- 2.4 L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 2.5 Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés,
- 2.6 Les dépôts à ciel ouvert de matériel et matériaux.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.
Cet accès peut se faire soit directement, soit indirectement par une voie privée ou un passage aménagé sur fond voisin.

3.1- Accès :

L'accès doit présenter les caractéristiques minimales de desserte permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et, de protection civile.

Tout permis de construire pourra être refusé si l'accès présente 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2-Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doit présenter des caractéristiques minimales de desserte permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et, de protection civile.

Tout permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction.

Toute voie nouvelle dont la longueur est supérieure à 50 mètres et, se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité d'une aire de retournement de telle sorte que les véhicules de secours d'incendie puissent aisément faire demi-tour ; celle-ci ne pourra en aucun cas servir d'aire de stationnement.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.
Cette emprise peut être réduite à 6 mètres quand la voie à créer est inférieure à 50 mètres.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les pompages sont interdits ; toutefois, pour les besoins industriels, des pompages peuvent être autorisés après avis du Maire et du Service des Mines dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les pompages par les services publics ou les concessionnaires de services publics, pour la distribution d'eau potable, restent soumis aux dispositions législatives et réglementaires les concernant.

4.2 Assainissement

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte l'élévation exceptionnelle des eaux jusqu'au niveau de l'axe de la voie publique. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote devront être rendus étanches et résister à la pression correspondante.

Afin d'assurer l'entretien et le dégorgement des branchements sur les réseaux publics, chacun d'entre eux devra être équipé d'un regard en limite de propriété.

L'ensemble de la ville est en système d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès des Services Techniques Municipaux. L'acceptation de cette demande par le propriétaire ou son mandataire et la Collectivité crée la convention de déversement entre les parties.

Pour les Eaux Pluviales, le raccordement se fera après la mise en oeuvre de tout dispositif permettant d'écarter les débits d'apports, si nécessaire, adaptable à chaque cas, conformément au schéma directeur d'assainissement approuvé.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Sans objet

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Conditions générales :

Le nu des façades de toute construction peut être édifié à l'alignement.
Toutefois, en cas de recul, la distance à respecter ne peut être inférieure à 4 mètres.

6.2 Dispositions particulières :

Le nu des façades de toute construction le long des avenues Victor HUGO et CHANZY doit être édifié à l'alignement.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions ne comportant que des murs aveugles peuvent s'implanter en limites séparatives (joignant l'alignement) dans une bande de 25 mètres de profondeur, tracée perpendiculairement à la voie à compter de l'alignement.

Au delà de la bande citée ci-dessus, les constructions liées à l'habitation peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que leur hauteur soit limitée à 3 mètres au faîtage.

7.2 Le retrait par rapport aux limites séparatives en cas de murs aveugles :

Au delà de la bande des 25 mètres citée à l'article 7.1 et à l'exception du 2^{ème} alinéa du même article, les constructions doivent respecter un retrait dont la distance doit être égale à :

- distance du retrait supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit divisée par 2 avec un minimum de 2 mètres 50.

Cette distance doit être respectée à compter de tout point des façades.

7.3 Le retrait par rapport aux limites séparatives en cas de murs non aveugles :

- distance du retrait supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

*Tous ces prospects seront établis à partir du niveau naturel du terrain avant remaniement.
La distance du retrait doit être respectée à compter de tout point des façades*

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PPOPRIETE

8.1 La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non sur une même unité foncière est autorisée.

8.2 Les constructions non contiguës ne présentant que des murs aveugles doivent respecter une distance entre tout point des façades des bâtiments supérieure ou égale à :
- 2 mètres 50 minimum.

8.3 Les constructions non contiguës et présentant des murs non aveugles doivent respecter une distance supérieure ou égale à :
- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.
- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit divisée par 2 avec un minimum de 5 mètres pour les équipements collectifs.

8.4 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les installations techniques visées à l'article 1.2.6.

*Tous ces prospects seront établis à partir du niveau naturel du terrain avant remaniement.
La distance du retrait doit être respectée à compter de tout point des façades.*

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Les prescriptions d'emprise au sol découlent des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur de la construction est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant remaniement et, le faitage.
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée au point médian de chaque volume de construction.

10.2 Règle générale :

La hauteur maximale autorisée des constructions est de :
- 12 mètres (4 niveaux) mesurés au faîtage.

10.3 Modalités de calcul :

Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, motif architectural particulier, et antennes.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'infrastructures publiques de transmission et réception hertziennes ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

ARTICLE UA 11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLÔTURES

11.1 Aspect extérieur des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages ou des sites.

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

L'implantation de plus de 2 portes individuelles de boîte ou de plus d'1 porte double de boîte destiné au stationnement, en façade sur voie, est interdite.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, est strictement interdit aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Les façades des constructions sur voie, visibles depuis le domaine public existant, à modifier ou à créer, ne peuvent présenter de bardage métallique ou de verre réfléchissant.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'homogénéiser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

Les constructions devront présenter une toiture à deux pentes, au moins. Les toitures terrasses sont interdites et les toitures mansardées vivement conseillées.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent aux constructions ou parties de construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres hors tout.

Les toitures en tôle ou en fibrociment sont interdites.

Les antennes paraboliques doivent être placées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les couleurs vives d'enduits sont interdites.

Les matériaux et les couleurs des enseignes et pré-enseignes seront systématiquement étudiées au moment de l'instruction du permis de construire dans le cadre du volet paysager. Elles devront s'harmoniser avec l'ensemble de la construction. Les enseignes ne pourront être situées au dessus de l'égout des toits.

11.2 Clôtures

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du niveau du terrain naturel avant remaniement.

11.2.1 Clôtures sur voie :

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement au paysage urbain en privilégiant un traitement végétal. A ce titre, elles doivent comporter des parties ajourées.

L'implantation des clôtures se fera à l'alignement.

Cependant pour des raisons de sécurité, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation, seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière pour les équipements collectifs.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par :

- un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m.
- des barreaudages doublés de haies vives.

La hauteur totale ne pourra excéder 2,10 m.

Au cas où la sécurité l'exigerait, la hauteur des clôtures pour les équipements collectifs visés à l'article 1.2.2. et les installations techniques visées à l'article 1.2.7 peut être portée à 2m60 (en respectant cependant la description des clôtures définie ci- dessus)

11.2.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent respecter la même hauteur, à savoir 2,10 m maximum.

Elles doivent être constituées soit par un mur maçonné, soit par une grille ou un grillage.

Au cas où la sécurité l'exigerait, la hauteur des clôtures pour les équipements collectifs visés à l'article 1.2.2. et les installations techniques visées à l'article 1.26 pourra être portée à 2m60.

11.2.3 Portails et portillons :

La hauteur des portails et portillons devra respecter une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque opération doit satisfaire à ses propres besoins sur sa parcelle. Tout stationnement sur la voie publique est strictement interdit.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et un pourcentage de 50 % devra être couvert (soit aménagé en sous-sol, soit intégré ou accolé à la construction).

12.1 Dimensions des places :

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 m, une longueur de 5 mètres.

12.2 Les normes de stationnement :

Nombre de places selon l'affectation de la construction :

- pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par 50 m² de S.H.O.N. et 1 place de stationnement visiteur par 300 m² de S.H.O.N.

- pour les commerces, services et bureaux :

1 place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N.

- Bâtiments recevant du public (pour les affectations non mentionnées à l'alinéa ci-dessus):

1 place pour 10 personnes déclarées au service de sécurité contre l'incendie dans le cadre des notices de sécurité insérées dans les dossiers de permis de construire.

- Équipements scolaires et établissements de santé :

il n'est pas fixé de norme. Les places de stationnement seront en rapport avec la localisation, le fonctionnement et les besoins des constructions.

- Stationnement deux roues :

Il est exigé 2 m² pour le stationnement des deux roues par 100 m² de S.H.O.N. pour les équipements collectifs.

A ce titre, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

Les dispositions de cet article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles soumises au régime des permis de construire.

12.3 Réalisation des aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain où est projetée la construction.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations du présent article sur le terrain de la construction projetée, le pétitionnaire, au prorata des places manquantes, peut :

- réaliser les places de stationnement sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 m de la construction projetée,

- être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans au moins) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.4 Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, services, artisanat), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

Toutefois, en cas de changement de destination de locaux existants qui seront transformés en habitation, la norme appliquée sera de 1 place pour 70 m² de S.H.O.N.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces verts:

20% au moins de la surface totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts plantés dont 10 % de la même surface en pleine terre.

Dans le cas de constructions correspondant à des établissements d'enseignement, les cours de récréation plantées et les aires de jeux seront prises en compte pour 50 % de leur surface d'espace vert planté.

13.2 Obligation de planter :

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

A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 2 mètres) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure ou égale à 50 m².
- 1 arbre de haute tige (plus de 2 mètres) par 80 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 50 m².

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements. Ces aires de stationnement plantées, qu'il s'agisse de plantations d'arbres ou d'aires de stationnement engazonnées (type evergreen) ne sont pas prises en compte dans le pourcentage prescrit au paragraphe 13.1.

13.3 Dispositions particulières :

Le dallage paysager, type evergreen, n'est pas comptabilisé dans la surface plantée exigée.

Le nombre d'arbres demandé devra être arrondi à l'entier supérieur s'il dépasse 0,50.

Les espaces verts plantés devront être localisés prioritairement en fond de parcelles pour les nouvelles constructions.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. s'applique à la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, sous les conditions et réserves prévues à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à : **1,2**.

Il s'élève à 1,1 pour l'ensemble des constructions et, est augmenté de 0,1 pour les constructions affectées à des utilisations différentes comme les commerces, services, bureaux, situées en rez-de-chaussée.

Le C.O.S. pour les équipements collectifs s'élève à 1,2.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux installations techniques visées à l'article 1.2.6..

ARTICLE UA 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Conformément aux articles L.332-1 et R.123-22 (5ème alinéa) du Code de l'Urbanisme, le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé :
pour des motifs d'architecture et d'urbanisme ou dans le cas d'une reconstruction après sinistre et, dans la limite de 20 %.

Le dépassement est assujéti au versement de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme à l'article L 332.1 dans les conditions fixées par les articles R.332-1 et R.332-12.
A ce titre, dans le cas d'un sinistre, la participation n'est pas due (article L.332.1 du Code de l'Urbanisme) pour la reconstruction à l'identique et dans un délai de 4 années.

