

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

La zone Ua est une zone centrale de forte densité à tissu urbain continu, à dominante d'habitat, de commerces, d'artisanat et de services publics.

L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur; le chiffre "3" correspond à l'aléa fort.

### **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Ua 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions et installations à destination agricole,
- les constructions et installations à destination industrielle,
- les carrières,
- les terrains de camping, caravanning et le stationnement des caravanes isolées,
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement.

#### **ARTICLE Ua 2 : occupations et utilisations du sol soumises à condition**

- les installations classées à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions et installations à destination de commerces à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à destination artisanale et d'entrepôts à condition de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- En **secteur Uai3**, sont de plus interdits :
  - o Les endiguements ou remblaiements nouveaux non justifiés par la protection des lieux urbanisés,
  - o Les constructions nouvelles,
  - o Les extensions de bâtiments existants, sauf une extension limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs à la cote d'implantation de la construction existante ou à celle du terrain naturel si elle est plus élevée.  
Les extensions autorisées depuis le 5 juin 1998, date d'approbation du précédent PPR, sont prises en compte pour apprécier la possibilité de réaliser de nouvelles extensions.
  - o L'aménagement des sous-sols existants,
  - o L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
  - o Les changements de destination, sauf s'ils sont de nature à réduire les risques,
  - o Les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire,
  - o Les installations et travaux divers.

### **Condition l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Ua 3 : accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité.
- Le terrain doit être accessible par un véhicule de secours (lutte contre l'incendie). L'accès aura une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de voies ou d'accès nouveaux, des conditions de tracé et de réalisation pourront être imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.
- A partir de 3 logements desservis, l'accès aura une largeur minimale de 5 mètres.

## **ARTICLE Ua 4 : desserte par les réseaux**

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

## **ARTICLE Ua 5 : caractéristiques des terrains**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE Ua 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles seront implantées

- soit à l'alignement,
- soit à 4 mètres minimum de l'alignement.

Dans le cas d'une nouvelle construction accolée à un bâtiment existant en bon état, l'implantation doit être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante.

Dans le cas des extensions ou d'annexes à la construction principale, celles-ci seront au minimum implantées dans le prolongement du bâtiment existant.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus énoncées, les extensions ou annexes à la construction principale seront au minimum implantées dans le prolongement du bâtiment existant.

Dans tous les cas, l'implantation doit respecter la forme urbaine de la zone : tissu urbain continu.

A partir d'une recul minimum de 4 mètres, la continuité urbaine sera obligatoirement assurée par une clôture.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE Ua 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

### **ARTICLE Ua 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété foncière, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

### **ARTICLE Ua 9 : emprise au sol**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE Ua 10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage (hors dispositifs techniques tels que souche de cheminée, machinerie d'ascenseurs...).

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L, la séparant de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ .

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

### **ARTICLE Ua 11 : aspect extérieur des constructions - clôtures**

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les teintes des façades et toitures seront en harmonie avec les teintes du bâti environnant.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- **L'aménagement des locaux autres que ceux réservés à l'habitat** doit se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les toitures:
  - Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate en général, de teinte unie rouge brun.
  - Les **toitures existantes** ne respectant pas la règle ci-dessus, devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques. Le cas échéant, les extensions et les annexes de la construction présenteront une toiture d'aspect identique à la toiture existante.

---

<sup>1</sup> Par **équipements collectifs**, le législateur désigne l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin : infrastructures (réseaux et aménagements de sols et sous-sol) et superstructures (bâtiments à usage collectif). Un

- Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration en toiture ou en façade devra faire l'objet d'un soin tout particulier.
- Les clôtures devront s'intégrer au sein de leur environnement. Le cas échéant, les teintes des murets seront en harmonie avec les teintes des façades immédiatement environnantes.
  - En limite du domaine public, les clôtures comporteront des parties pleines comprises entre 1,20 et à 1,60 mètres de hauteur. La hauteur maximale de la clôture est 2 mètres.
  - En limite séparative, les clôtures pleines ne dépasseront pas 1,60 mètres de hauteur.
  - Dans les secteurs **Uai3**, les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux et seront constituées d'un treillis soudé à mailles larges.
- Les abris de jardin seront implantés en fond de parcelle afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

### **ARTICLE Ua 12 : stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE Ua 13: espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toutes constructions, hors espaces dédiés au stationnement et à la circulation, seront aménagés.

## **Possibilité maximale de l'occupation du sol**

### **ARTICLE Ua 14 : coefficient d'occupation du sol**

Cet article n'est pas réglementé.

---

équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général, employé en matière d'emplacement réservé (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

La zone Ub est une zone moyennement dense, à dominante d'habitat, de commerces, d'artisanat et de services publics.

Un secteur Uba est défini, il correspond à des parcelles remblayées suite à leur exploitation sous forme de carrières à ciel ouvert. Dans ce secteur, la nature du sol peut contraindre les pétitionnaires à des dispositifs constructifs spécifiques.

### **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Ub 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions et installations à destination agricole,
- les constructions et installations à destination industrielle,
- les carrières,
- les terrains de camping, caravanning et le stationnement des caravanes isolées,
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement.

#### **ARTICLE Ub 2 : occupations et utilisations du sol soumises à condition**

- les installations classées à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions et installations à destination de commerces ou d'artisanat à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

### **Condition l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Ub 3 : accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité.
- Le terrain doit être accessible par un véhicule de secours (lutte contre l'incendie). L'accès aura une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de voies ou d'accès nouveaux, des conditions de tracé et de réalisation pourront être imposées dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.
- A partir de 3 logements desservis, l'accès aura une largeur minimale de 5 mètres et dans le cas d'impasse, intégrera une aire de retournement.

#### **ARTICLE Ub 4 : desserte par les réseaux**

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

## **ARTICLE Ub 5 : caractéristiques des terrains**

Lorsqu'il est rendu nécessaire, le remblaiement du terrain naturel devra faire l'objet de précautions particulières afin d'assurer la stabilité du remblai et limiter les éboulements. De plus il devra s'intégrer harmonieusement au site et aux terrains voisins.

## **ARTICLE Ub 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.

Dans le cas d'une nouvelle construction accolée à un bâtiment existant en bon état, l'implantation doit être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante.

Dans le cas des extensions ou d'annexes à la construction principale, celles-ci seront au minimum implantées dans le prolongement du bâtiment existant.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle ci-dessus énoncée, les extensions ou annexes à la construction principale seront au minimum implantées dans le prolongement du bâtiment existant.

Dans tous les cas, l'implantation doit respecter les implantations des constructions environnantes.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE Ub 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE Ub 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété foncière, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE Ub 9 : emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 45% de la surface du terrain.  
Les constructions d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cette règle.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

## ARTICLE Ub 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage (hors dispositifs techniques tels que souches de cheminée, machinerie d'ascenseurs...).

Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L, la séparant de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ .

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

## ARTICLE Ub 11 : aspect extérieur des constructions - clôtures

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les teintes des façades et toitures seront en harmonie avec les teintes du bâti environnant.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- **L'aménagement des locaux autres que ceux réservés à l'habitat** doit se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les toitures :
  - Les **toitures neuves à pans** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate en général, de teinte unie rouge brun.
  - Les **toitures existantes** ne respectant pas la règle ci-dessus, devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques. Le cas échéant, les extensions et les annexes de la construction présenteront une toiture d'aspect identique à la toiture existante.
  - Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration en toiture ou en façade devra faire l'objet d'un soin tout particulier.
- Les clôtures devront s'intégrer au sein de leur environnement. Le cas échéant, les teintes des murets seront en harmonie avec les teintes des façades immédiatement environnantes.
  - En limite du domaine public, les clôtures ne comporteront pas de parties pleines supérieures à 1 mètre de hauteur. La hauteur maximale de la clôture est 1,60 mètres.
  - En limite séparative, les clôtures pleines ne dépasseront pas 1,60 mètres de hauteur.
- Les abris de jardin seront implantés en fond de parcelle afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

## ARTICLE Ub 12 : stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - Pour les collectifs : 1,5 places par unité de logement.
  - Pour les constructions individuelles : 2 places par logement,

- Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondant à 0,5 place par logement.
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement ne sont pas soumises à cette règle.

### **ARTICLE Ub 13: espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toutes constructions, hors espaces dédiés au stationnement et à la circulation, seront aménagés.

## **Possibilité maximale de l'occupation du sol**

### **ARTICLE Ub 14 : coefficient d'occupation du sol**

Cet article n'est pas réglementé.