

ISSÉ

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone UA

La zone UA est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois par an consécutifs ou non sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les éoliennes de production destinées à la vente.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les activités artisanales et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du code civil.

3.1.2. 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 moindre.

3.2. Voirie

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m,
- largeur minimale de plate-forme : 8 m.

D'autres caractéristiques de voie (par exemple une largeur moindre dans le cas de sens uniques ou pour la desserte d'ensembles constitués de 3 logements au plus) peuvent être acceptées, notamment dans les lotissements et ensembles d'habitations si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

3.2.2. Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions (3 logements dans le cadre d'immeubles collectifs) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1. Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou sur une unité foncière voisine, elle devra alors respecter le même alignement,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des services publics.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou bien avec un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

10.2. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m au faitage.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, tels que foyer logement, maison de retraite, école, etc...

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Toitures

11.2.1. Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Toutefois, les tuiles demi-rondes (avec une pente différente) ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. En cas d'extension, la toiture devra s'harmoniser avec la construction d'origine, tant en terme de forme que d'aspect.

11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Leur toiture devra notamment présenter le même aspect que celle de la construction principale.

11.4. Clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en façade et 2,20 mètres en limites séparatives (sauf les haies végétales, limitées à 2 m de hauteur).

En limite sur voie, un mur éventuellement doublé d'une haie ou surmonté d'un dispositif à claire voie, est autorisé jusqu'à une hauteur de 1 mètre.

En limite sur voie, un mur éventuellement doublé d'une haie ou surmonté d'un dispositif à claire voie, est autorisé jusqu'à une hauteur de 1 mètre.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition – reconstruction, des hauteurs ou aspects spécifiques éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. (alinéas 3 et 6) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les nouvelles aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

13.2. Les stockages devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.