

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'applique l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. les clôtures sont soumises à déclaration

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions industrielles, agricoles et forestières,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs pour caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les abris légers pour bétail,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, dans la limite de 300 m² de surface de plancher,

- les entrepôts, dans la mesure où la construction est liée à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.
- Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier n'avait pas été édifié illégalement (pour toute construction édifiée après la loi du 15 juin 1943, qui a donné au permis de construire son caractère obligatoire sur l'ensemble du territoire, quelle que soit l'importance de la commune, aussi bien dans le cadre de projets d'ensemble que pour les constructions isolées). Un permis de construire devra être déposé dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.

Article UA 3

Accès et voirie

1. Accès :

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules, y compris véhicules de secours, incendie, collecte des ordures ménagères, etc...

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. L'évacuation directe des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les installations nouvelles doivent être conçues en système séparatif de manière à pouvoir être raccordées au réseau séparatif existant ou futur et ce, aux frais du constructeur.

- **Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Il pourra les canaliser vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuite correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de nécessité de dépollution des eaux pluviales, celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel ou dans le réseau public.

Dans la mesure du possible, des dispositifs d'assainissement alternatifs seront privilégiés pour la gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention, etc.)

- **Eaux résiduaires :**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, câble

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également.

Article UA 5

■ Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UAa :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour le Quartier des Maisons Canoniales.

Dans le secteur UAb :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour la Ville bourgeoise du XVIII^{ème}.

Article UA 7

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Dans une profondeur de 15 m.** à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des deux limites séparatives, en tout point des façades concernées.

2. **Au delà de cette profondeur de 15 m.** ou si les constructions sont implantées en recul par rapport aux emprises publiques, les constructions sont autorisées :

- * sur les limites séparatives,
- * en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **3 m.**

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture

devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture, dans la limite des hauteurs fixées par l'article UA 10.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

Dans le secteur UAb :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour la Ville bourgeoise du XVIII^{ème}.

Distance par rapport aux lisières de forêts : la distance de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles forestières relevant du régime forestier ou non et des espaces boisés classés est préconisé à 30 mètres. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UA 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UAa :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour le Quartier des Maisons Canoniales.

Dans le secteur UAb :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour la Ville bougeoise du XVIII^{ème}.

Article UA 11

■ Aspect extérieur des constructions

Dans le secteur UAa :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour le Quartier des Maisons Canoniales.

Dans le secteur UAb :

Les constructions devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP édictées pour la Ville bourgeoise du XVIII^{ème}.

Article UA 12

■ Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Article UA 13

■ Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

Article UA 14

■ Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription