

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA est une zone agglomérée dense, adossée au coteau de Montrieux, affectée en priorité à l'habitat, mais qui peut également accueillir des activités commerciales et artisanales, complément normal de cet habitat. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain, pour être constructible doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **• Dispositions générales**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les installations classées soumises à autorisation.
- les installations classées soumises à déclaration lorsqu'elles présentent des dangers ou inconvénients notamment pour la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.
- les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation utilisables.
- l'ouverture de carrière ou de gravière.
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricoles (sauf constructions liées aux sites existants).

###### **• Sont également interdits dans le secteur UA rB1**

- *les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,*
- *les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,*
- *les remblaiements ou endiguements nouveaux*
  - o *qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés*
  - o *ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique*
  - o *ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses, dans la limite cumulée de 40% de l'emprise au sol de la construction,*
  - o *ou qui ne seraient pas indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, ...) des constructions autorisées dans la zone (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables)*

## **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **• Dispositions générales**

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions à usage culturel ou touristique compatible avec le voisinage,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas...etc.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout du moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.
  - o que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- l'extension et les constructions liées à l'exploitation d'activités agricoles déjà en place à la date d'exécution de la révision du P.L.U.
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques, sous réserve des prescriptions du PPRI,
- les aires de stationnement,

- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **UA3.1 - Rappels**

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

#### **UA3.2 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies publiques en impasse devront être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

## **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UA 4.1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **UA 4.2 – Assainissement**

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

#### **• Eaux usées**

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **• Eaux pluviales**

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et

proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

### **UA 4.3 – Réseaux**

#### **• Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

#### **• Télécommunications, télédistribution**

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un découpage préalable.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

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

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou dans la continuité des constructions voisines.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

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

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à l'extension des constructions existantes,
- à la construction d'annexes.

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser 12 m au faîtage, ni comporter de façades dont la hauteur maximum excèderait 8 m à l'égout du toit.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions après sinistre, extensions, réaménagements ou annexes à un bâtiment existant,
- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **• Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

##### **Dans le secteur UA rB1**

*Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.*

#### • Echelle architecturale – Expression des façades

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

#### • Adaptation au sol

##### Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne peut excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction sauf dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation où d'autres dispositions peuvent être appliquées.

##### Dans le secteur UA rB1

- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les annexes aux constructions d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère naturel des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie,
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation

*des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,*

- *dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.*

#### • Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

D'autres dispositions sont possibles y compris les toits en terrasse dans les cas suivants :

- recherche architecturale contemporaine,
- construction de bâtiment d'activité,
- aménagement ou extension de bâtiments existants,
- construction de bâtiment annexe.

#### • Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

#### • Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

#### • Constructions annexes

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

#### • Clôtures

##### Dispositions générales

Lorsque des murs de clôture existant à l'alignement ou en limites séparatives, ils doivent être maintenus en l'état et les travaux de consolidation ou de remaniement de ces murs devront être réalisés à l'identique

Le long de la RD 5, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum, réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.
- soit d'un mur bahut de 0, 80 mètre de hauteur maximum, réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit. Le mur bahut peut - soit être doublé d'une haie végétale ; dans ce cas elle devra être composée d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage

Dans tous les autres cas, la clôture peut être :

- végétale : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
  - o Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1, 20 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.
  - o La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 0, 80 mètres ; il doit être réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.
- minérale : dans ce cas, elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum.
  - o L'usage de béton moulé est autorisé uniquement comme mur de soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0, 10 mètre le niveau de sol fini.
  - o Les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit dont le teint et la teinte sont comparables

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone, ou au règlement du lotissement.

##### Dans le secteur UA rB1

*Les clôtures en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés).*

*Néanmoins, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.*

#### **• Adaptations**

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

#### **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation.

#### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.