

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère ancien et pouvant comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques. La principale restant toutefois l'habitat.

Le secteur UAa concerne une zone où toute nouvelle construction, ou extension d'un bâtiment existant est interdite compte tenu de la nature des sols impropre à l'assainissement individuel.

Le secteur UAg concerne des risques géologiques maîtrisables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les constructions à usage d'activités (industrielles, agricoles ou forestières), les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdits
- 2- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4- dans le secteur UAa : toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante.

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

Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'hébergement hôtelier sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,..)
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur fonctionnement soit compatible avec le milieu environnant,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Dans le secteur UAg les constructions doivent faire l'objet d'une étude géotechnique préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

- a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée gravitairement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.
- c) Toutefois, les 2 constructions situées en rive droite de l'Orbe au lieu dit « Vers les meuniers » devront, conformément au Schéma directeur d'assainissement, faire l'objet d'un assainissement individuel.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- 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- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

1 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

2 - Lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible les constructions sont autorisées sur les limites latérales.

3- Toutefois, les bâtiments annexes à usage de dépendance d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² peuvent être admis en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,00 mètres.

Les nouvelles constructions seront construites avec un recul minimum de 3 m par rapport aux rives de l'Orbe.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

- lorsque le projet de construction intéresse simplement l'adjonction d'un toit qui améliore l'esthétique du bâtiment et à la condition expresse qu'il n'en résulte aucune création supplémentaire de SHON.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux soit le rez-de-chaussée + 2 étages. Un étage supplémentaire est admis dans les combles (R+2+C).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

a) implantation et volume

L'implantation et l'orientation des bâtiments reprendront la dominante locale.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible ;

b) Matériaux de façade

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

TOITURES :

L'axe des toitures doit être orienté suivant la direction dominante du secteur et les pentes des toits situées entre 35% et 100 % (cette norme ne s'applique pas aux accidents de toiture, ni aux ouvertures (lucarnes,...)). La réhabilitation à l'identique des toitures existantes ne respectant pas cette règle est autorisée.

Sont interdites : les toitures terrasses, (sauf lorsqu'elles permettent d'assurer une meilleure liaison entre deux volumes de bâtiment, ou entre le bâtiment et le terrain naturel et dans le cas d'extensions des bâtiments existants dans la limite d'une surface de toiture de 40m²). Les toitures à un seul pan (sauf pour des extensions limitées des bâtiments et petits équipements collectifs),

Toutefois, les constructions mettant en œuvre des principes d'économie d'énergie active ou passive (solaire et/ou bio-climatique) pourront déroger à certains des alinéas ci-dessus de façon à ne pas limiter les possibilités de réalisation spécifiques telles que serres, vérandas, bow-windows, terrasses vertes, capteurs solaires, etc.

Pour les bâtiments identifiés au PLU (repérés sur les documents graphiques par une étoile) :

Tout travaux exécuté sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 doit être conçu en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé sous réserve de l'application de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme :

- Pour les constructions à usage de logements : 2 places par logement,
- Pour les commerces et les services : 1 place pour 25 m² de SHON,
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant ou café/bar.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement correspondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les boisements sont soumis à autorisation dans les secteurs réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.