

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone centrale urbaine ancienne à forte densité. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Aucune disposition relative au risque d'inondation ne s'applique dans cette zone. Néanmoins, à proximité des zones susceptibles d'être inondées, la réalisation de parties enterrées est fortement déconseillée (présence de la nappe phréatique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

Les clôtures sont soumises à autorisation.

Tout changement de destination est soumis à Permis de Construire.

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA 2.
- Les terrains de camping et les aires d'accueil de caravanes et véhicules assimilés.
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés et nécessaires aux constructions admises.
- Les installations agricoles et leurs extensions.
- Les constructions à usage industriel, agricole.

ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

Des études spécifiques, notamment acoustiques, peuvent être imposées en préalable à l'implantation d'établissements ou activités le justifiant.

Les constructions à usage de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi que leurs dépendances, les installations classées non agricoles soumises à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction à la même implantation d'un bâtiment de même destination est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès seront fixées par le gestionnaire public de la voirie.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

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

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Eaux pluviales

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

ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue de toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des constructions voisines.

Lorsque l'alignement des constructions voisines est différent la construction doit s'implanter à l'alignement de l'une d'entre elles ou entre ces deux alignements. Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments donnant directement sur rue.

De plus une partie de la façade sur rue pourra former un décrochement en deçà de l'alignement de la ligne qui s'y substitue. Ce décrochement ne portera pas sur une profondeur supérieure à 5 m.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Implantation par rapport aux limites

Lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure à dix mètres, les constructions, autres que dépendances, abris, annexes, garages, doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Des décrochements sont autorisés sur la façade arrière. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.

Lorsque la façade sur rue dépasse dix mètres ou pour les dépendances, annexes, abris, garages, la construction peut s'implanter que sur une seule de ces limites séparatives, la préférence étant donnée à celle qui jouxte une construction existante. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.

Les constructions situées derrière le bâtiment ayant façades sur rue, à moins qu'elles ne jouxtent l'une ou l'autre des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, supérieur ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres.

7.2 - Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale entre deux constructions peut être imposée si les conditions en cas d'incendie (accessibilité ; évacuation ; lutte) l'exigent en fonction de la nature des bâtiments et/ou de la destination des locaux.

ARTICLE UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 : Hauteur maximum des constructions

Rappel :

La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie à l'article 7 du présent chapitre.

Hauteur relative : lorsque le bâti est édifié en ordre continu, la hauteur à l'égout de toiture de la construction devra être comprise entre les hauteurs à l'égout des constructions voisines.

La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder douze (12) mètres.

Cependant lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble d'immeubles existants (eux-mêmes de plus de 12 mètres de hauteur telle que définie ci dessus), la construction nouvelle peut respecter la continuité de hauteur des bâtiments existants (c'est-à-dire atteindre la même hauteur que le plus haut des bâtiments existants contigus, ou une hauteur intermédiaire entre celles des bâtiments existants contigus).

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur

Rappel :

La zone UA est couverte par le périmètre de 500 m autour des Monuments Historiques.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures seront à deux pans avec le faitage parallèle à la voie à l'exception des dépendances ne donnant pas directement sur rue. Toutefois dans le cas d'un bâtiment à quatre pans détruit par un sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

Les couleurs des crépis et menuiseries devront faire partie de « la Meuse en couleur » (nuancier départemental).

Les façades en pierre de taille tout comme les encadrements en pierre ne pourront être peints ; leur protection sera assurée par des produits n'en modifiant pas l'aspect extérieur. Si l'état de la pierre en place ne permet pas ce type de protection les enduits pourront être admis si leur aspect s'apparente à celui de la pierre (grain, couleur).

L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions. Cette implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

Les équipements extérieurs tels que capteurs (antennes, paraboles,...) ou échangeurs-diffuseurs (aérothermes,...) ne seront pas implantés côté rue ; en cas d'impossibilité technique avérée leur implantation (localisation, coloris, ...) sera étudiée de façon à être la plus discrète envisageable.

ARTICLE UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées. un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. Les dimensions de chaque emplacement ne pourront être inférieures à 2,5 x 5 mètres.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :
- . par studio ou logement de 1 pièce : 1

. par logement de 2 ou 3 pièces	: 1,5
. par logement de 4 et plus	: 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les surfaces à préserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires. Ces surfaces seront définies au cas par cas.

Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 m de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres de la construction, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

A défaut de pouvoir conserver les arbres préexistants à l'intérieur de l'ilot foncier, ces derniers devront être remplacés par des plantations spécifiées dans la demande d'autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.