

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ua

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone Ua recouvre le noyau villageois et ses extensions immédiates. Ce sont les parties anciennes du tissu bâti qui ont pour vocation l'habitat, les commerces, les services et les activités qui en sont le complément.

Les constructions sont souvent implantées à l'alignement et édifiées en ordre continu, dégagant ainsi des surfaces non bâties en cœur d'îlot.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du tissu ainsi que la diversité des affectations et protège les terrains non bâtis situés en cœur d'îlot afin de préserver la qualité et l'usage de ces espaces verts.

Elle est divisée en deux secteurs :

Ua1 correspondant au noyau villageois, le tissu y est dense les constructions sont implantées à l'alignement formant un front bâti. Ces caractéristiques doivent être maintenues.

Ua2 correspondant aux extensions anciennes du noyau villageois, le tissu y est moins dense, les parcelles sont plus grandes cependant la plupart des bâtiments sont implantés à l'alignement et sur une limite séparative.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

. Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- 1.11 Les constructions à destination agricole
- 1.12 Les constructions à :
 - destination industrielles ou artisanales
 - destination d'entrepôts.
- 1.13 Les constructions à usage de stationnement collectif.
- 1.14 Les carrières.
- 1.15 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443-4 à 5 du code de l'urbanisme au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.
- 1.16 Les parcs d'attraction.
- 1.17 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.18 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration autres que celles liées aux destinations autorisées à l'article 2.
- 1.19 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

- 2.11 Les constructions à destination de commerce sous réserve que la SHON ne soit pas supérieure à 250 m² .
- 2.12 Les constructions à destination de bureaux et de service sous réserve que la SHON ne soit pas supérieure à 300 m².
- 2.13 Le stationnement des caravanes, tel que prévu à l'article R 443-4 du code de l'urbanisme est limité à une seule caravane par unité foncière.
- 2.14 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14.

ARTICLE Ua 3 – DESSERTE ET ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.11 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- 4.23 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- 4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.
- 4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débordage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

- 4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.
- 4.42 Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.
- 4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 REGLES GENERALES

6.11 Dans les bandes de constructibilité de 30 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, localisées au document graphique N°4.2, les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de celles-ci, seules les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et les extensions des constructions existantes à la date de l'approbation du Plan Local d'urbanisme peuvent être implantées au-delà.

6.12 A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5m.

6.2 Secteur Ua1 :

6.21 Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'une clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.

6.22 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :
La marge de reculement par rapport à l'alignement ne pourra être supérieure à 5 mètres.

Toutefois, dans le cas où la continuité visuelle est assurée par un mur protégé comme élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et que celui-ci est conservé, la marge de reculement pourra être supérieure à 5 mètres.

6.23 Secteur Ua2 :

6.24 Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'une clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.

6.25 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :
La marge de reculement par rapport à l'alignement ne pourra être supérieure à 5 mètres.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Secteur Ua1 :

- 7.11 Lorsque la longueur de façade du terrain sur voie publique est inférieure à 12 m, la construction principale doit être implantée sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- 7.12 Lorsque la longueur de façade du terrain sur voie publique est supérieure à 12 m, la construction principale doit être implantée sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.
La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture dont l'aspect sera en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- 7.13 Par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions peuvent être implantées soit sur celles-ci, soit en observant la marge de reculement définie ci-après :
- La hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

7.2 Secteur Ua2 :

- 7.21 Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en observant la marge de reculement définie ci-après :
- La hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1 Une distance au moins égale à 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**9.1 Secteur Ua1 :**

- 9.11 Il n'est pas fixé de règle.

9.2 Secteur Ua2 :

- 9.21 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 80 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial.
- 9.22 Il n'est pas fixé de règle pour :
- l'extension mesurée d'une construction existante,
 - les équipements collectifs.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

Dans l'ensemble de la zone :

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

10.22 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3.50 mètres.

Dans le secteur UA1 :

10.23 En application de l'article L 128-1 du Code de l'urbanisme, un dépassement dans la limite de 30 % des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

10.3 EXEMPTION

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

11.11 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2 TOITURES

11.21 Les pentes de la toiture principale de la construction seront comprises entre 35° et 45°.

11.22 Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou du zinc.

11.23 Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres...

11.24 Toutefois, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, de bâtiments annexes ou d'équipements publics, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.3 PAREMENTS EXTERIEURS

11.31 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.32 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.33 Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures existantes seront conservées.

11.4 CLÔTURES

11.41 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.42 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :

- murs pleins en maçonnerie,
- murets en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple.

11.43 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT**12.1 PRINCIPES**

- 12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.
- 12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**13.1 OBLIGATION DE PLANTER**

13.11 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.12 Au moins 25 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.

Les dallages paysagers de type evergreen ne sont pas comptabilisés dans les surfaces plantées exigées.

13.13 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m².
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.14 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.15 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.