

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UA correspond aux centres urbains traditionnels-où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

### **Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage industriel.
3. La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
6. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les affouillements ou exhaussements non liés à une autorisation.
8. L'ouverture de toute carrière.
9. Les changements de destination qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil commerciale, artisanale et culturelle.

### **Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *A - Rappels*

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux\*, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

*B - Sont admises, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :*

1. Les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelières,
- commerciales et artisanales,
- à vocation d'équipements collectifs,
- de bureaux et de services,
- de parcs de stationnement.

2. Les annexes nécessaires aux constructions précitées.

3. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.

4. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...).

5. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

*C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :*

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

### **Article UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de

l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

3. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.

4. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

## **Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ESEAUX**

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### Assainissement

#### *1. Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

#### *2. Eaux pluviales*

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

#### Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

### **Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.

2. Les constructions peuvent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement, sans toutefois dépasser 1 mètre.

Des dispositions différentes pourront également être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W.C, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F, abris voyageurs, ...),
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement,
- pour les annexes aux habitations existantes,
- pour la réalisation de piscines couvertes et non couvertes.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté. La construction sera prolongée par un muret assurant la continuité du front bâti tel que défini dans l'article UA 11 du présent règlement,

2. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire- dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...);
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement ;
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...);
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- pour la réalisation de piscines couvertes et non couvertes,

#### **Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1, La hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU,
- dépassant la hauteur ci-dessus admise,

pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

#### **Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence:

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Ne sont autorisés dans la zone que :

- les murs maçonnés en pierre
- les murs en pierre sèche
- les haies taillées,
- les murets bas surmontés d'une grille métallique,
- les murs en parpaing enduits
- Les clôtures en bois ajourées

Ces clôtures n'excéderont pas 1,50m de hauteur.

en limites séparatives

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures bois et palissade en bois sont autorisées.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat, ...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

## **Article UA 12 - OBLIGATIONS DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place, de stationnement par logement pour les constructions individuelles plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) globale pour les immeubles collectifs.

- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.

- pour les commerces : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

- pour les professions libérales : une place par 10 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectée à l'usage professionnel.

- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectés à ces usages. - pour les établissements d'enseignement : trois places de stationnement par classe

- pour les établissements hospitaliers, foyer-logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour deux lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

### **Article UA 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. Les végétaux plantés seront des végétaux adaptés aux conditions du milieu.