

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA -**

La zone UA est référencée au plan par l'indice UA et délimitée par des tirets longs.

### **Caractère de la zone UA:**

Il s'agit de la zone urbaine centrale de la commune, pouvant accueillir de l'habitat, des services et des commerces.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -**

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 2. Toutefois, les constructions et installations ci-dessous mentionnées doivent, pour être admises, respecter les conditions suivantes:

La reconstruction des bâtiments sinistrés. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront alors ne pas être appliqués.

Cependant, dans le couloir de présomption de nuisance sonore repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant (5).

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la superficie des terrains, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -**

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (Parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravaning régulièrement autorisés).

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les bâtiments à usage d'activités et leurs annexes d'une superficie de plancher hors œuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

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

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 éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes.

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

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

#### Desserte en eau industrielle:

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

#### Assainissement Eaux usées:

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (7).

#### Eaux résiduaires industrielles:

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

#### Assainissement Eaux pluviales:

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

#### Electricité et téléphone:

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

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

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>.

En cas de division, tout terrain pour être constructible, doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.

Dans le cas de terrains non bâtis, insérés entre des propriétés déjà bâties ou des voies publiques, cette taille minimale peut ne pas être appliquée dans la mesure où la superficie du terrain est suffisante pour réaliser un assainissement individuel fonctionnant correctement.

La superficie minimale fixée plus haut n'est toutefois pas exigée pour l'extension des bâtiments existants, la construction de leurs annexes, la transformation en habitation et la reconstruction après sinistre.

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

Pas de prescription particulière.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 trois mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou pour tout autre motif, méritent d'être conservés.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -**

Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des constructions au point le plus proche de la base de la ou des façades lui faisant vis-à-vis de l'autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (distance = hauteur).

La distance qui en résulte est réduite de moitié lorsque aucune des façades concernées n'est percée de baies éclairant une pièce d'habitation.

En tout état de cause, cette distance ne doit pas être inférieure à 6 mètres si l'une au moins des façades est percée d'une baie éclairant une pièce d'habitation et à 3 mètres dans le cas contraire.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou pour tout autre motif, méritent d'être conservés.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

Cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée des bâtiments existants, à la construction de leurs annexes et à la reconstruction après sinistre sur des terrains dont la superficie est inférieure à celle fixée à l'article 5.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C.

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 50 cm lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

Les bardages et les imitations de matériaux naturels (faux marbre, faux pans de bois, fausses pierres, fausses briques, etc...) sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures monopentes sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf celles intégrées dans un jeu de toitures à pentes et dont la superficie est inférieure ou égale à 30 % de la surface couverte.

Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes et dépendances s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être rabaissée à 15°.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierre, brique ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- les clôtures végétales doublées ou non de grillage.
- les murets (murs-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm, surmontés de grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

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

- Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places par logement.
- Pour les habitations collectives, il est exigé 1,5 place par logement.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt ou de bureaux créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 2 emplois.
- - Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente comprise entre 200 et 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Au delà de 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup>.
- - Pour les salles de spectacles ou de réunions, il est exigé une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parkings publics à moins de 200 mètres de l'établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois, sauf en ce qui concerne les constructions à usage industriel, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, notamment sous la forme de participation financière à la réalisation d'un parking public.

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

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de leur superficie.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.

Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie du parc dépasse 1000 m<sup>2</sup>, celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour. De plus, lorsque la superficie du parc est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, celui-ci doit être divisé en îlots inférieurs à 1000 m<sup>2</sup> séparés les uns des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S. ) -**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30.

#### **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -**

Tout dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol est interdit.