

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UA est concernée par des espaces constitués de constructions disposées en ordre continu à l'alignement des voies; la densité d'occupation du sol est forte. C'est un secteur mixte à vocation résidentielle principale mais où l'on trouve des activités, des équipements et des services. L'ordre urbain continu et les volumes bâtis perpétuent le noyau ancien dont la préservation et la mise en valeur constituent un objectif d'aménagement.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe 5).
- La démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat.
- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.
- Conformément à l'article L.111-3 du Code Rural les bâtiments agricoles qui par dispositions législatives ou réglementaires sont soumis à des conditions de distance d'implantation vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.
Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 mètres carrés.

- Les bâtiments agricoles à usage d'élevage.
- Les constructions destinées à accueillir le garage collectif de caravanes
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone.
- La création d'exploitations agricoles.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdites :

- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épave ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les étangs, les carrières et gravières.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les antennes de radiotéléphonie mobile.
- Les serres de plus 30 mètres carré par unité foncière.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur si elle est rendue imperceptible par la présence ou la plantation d'un écran végétal conformément à l'article UA 13.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 **ACCES ET VOIRIE**

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage aménagé sur les fonds de ses voisins, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une gêne minimale à la circulation publique et à satisfaire aux règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagère,...).

2) Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Toute opération d'aménagement doit comprendre une desserte correspondant à son importance et permettant aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à tout bâtiment.

Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres et doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de faire demi-tour.

Les cheminements piétons et cyclables doivent toujours être assurés.

UA 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par le réseau collectif de distribution.

2) Assainissement

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas ou s'il est techniquement impossible de s'y raccorder, un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement selon les normes en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau collectif.

Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux d'eau et d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En cas de réseau absent ou insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement ou stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas où d'importantes surfaces seraient imperméabilisées ou en raison d'une capacité d'infiltration insuffisante due à la nature pédologique des sols, il pourra être exigé la création de dispositifs de gestion des eaux (stockage...°).

4) Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade à l'intérieur des propriétés.

UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le P.L.U.

UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois un retrait est admis:

- Lorsque la continuité de l'aspect de la rue est assurée par un mur plein dont la hauteur maximum est fixée à l'article UA.11.
- Lorsque l'extension d'une construction non implantée à l'alignement est édifée dans le prolongement de celle-ci.
- Lorsque la construction jouxte un ou des bâtiments existants implantés en retrait, afin de ne pas rompre l'unité de l'ensemble bâti.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes.

ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- Aux bâtiments édifés à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue ou, qui par leur localisation, ne participent pas à la composition architecturale de la rue.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres. Cependant, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent (ex : poste de transformation), l'implantation est libre.

UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas où les constructions s'implanteraient en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, une distance d'au moins deux mètres devra être observée par rapport à cette limite.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue ou, qui par leur localisation, ne participent pas à la composition architecturale de la rue.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul minimum de 2 mètres. Cependant, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent (ex : poste de transformation), l'implantation est libre.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre.

UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée dans le cadre du PLU.

UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 7,5 mètres à l'égout principal du toit pour les constructions à usages d'habitation et 6 mètres à l'égout le plus haut pour les autres constructions.

Toutefois, pour les constructions situées sur des terrains en surplomb par rapport à la voie, la hauteur sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'axe de la voie au droit du terrain à bâtir et non plus à partir du terrain naturel au droit de la construction.

En cas de construction entre deux bâtiments principaux avoisinants qui donnent sur la rue, la construction ne peut être ni plus haute que le bâtiment voisin le plus élevé, ni moins haute que le bâtiment voisin le moins élevé. Une tolérance de 2 mètres est admise sans toutefois conduire à dépasser la limite maximum fixée au paragraphe 1.

Ces règles ne s'appliquent pas:

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux aménagements et extensions des constructions existantes d'une hauteur supérieure aux limites énoncées, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci.

- Aux constructions en limite séparative qui viendraient s'appuyer sur un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment existant.

UA 11 ASPECT EXTERIEUR

1) Forme :

L'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants; les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit.

La création de tours ou tourelles est interdite.

Pour des surfaces construites importantes comportant des longueurs de façade supérieures à 20 mètres, le bâtiment sera décomposé volumétriquement.

Les petits volumes additionnels tels que vérandas sont interdits sur les façades sur rue ou emprises publiques. Néanmoins sont autorisés les auvents en bois avec couverture identique aux matériaux de la toiture principale, les marquises en fer forgé et les balcons de faible saillie, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas 1,20 mètres au-dessus du terrain naturel initial.

Les remblais éventuels autour des constructions auront une pente inférieure à 15°.

2) Les toitures :

Les toitures à pan incliné unique apparent sont interdites sauf pour les éléments d'une composition d'ensemble ou les bâtiments de moins de 20 mètres carré d'emprise.

Les constructions de plus de 20 mètres carré d'emprise doivent obligatoirement adopter des toitures à deux ou quatre pentes, celles-ci ne devront pas faire un angle de moins de 45° par rapport à l'horizontale.

Les toits à quatre pentes sont autorisés uniquement si celles-ci présentent la même inclinaison et si la longueur du faitage est au moins égale à la hauteur de la construction ou si le volume de la construction est composé.

3) Les ouvertures :

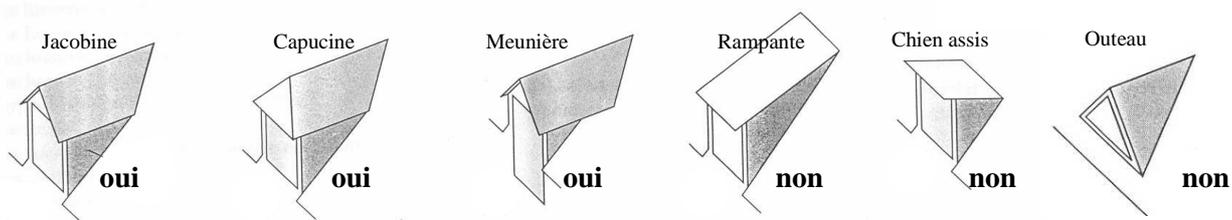
Les baies principales seront de proportions plus hautes que larges.

Cependant, les baies plus larges que hautes sont permises en dehors de la façade sur rue et dans la mesure où leur largeur n'est pas supérieure à 1,5 fois leur hauteur.

Le percement ou l'aménagement d'ouvertures devra se faire dans les dimensions, dans les proportions et dans l'alignement des ouvertures existantes. Il ne devra en aucun cas bouleverser l'ordonnancement architectural du bâtiment ancien.

Le comblement total ou partiel des portes cochères par une maçonnerie est interdit. Les solutions de menuiserie pleine ou vitrée sont à privilégier.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes de type traditionnel (jacobine ou capucine). Les chiens assis, les outeaux et les lucarnes rampantes sont interdits.



Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas disproportionnés ni en nombre ni en surface pour ne pas nuire à l'homogénéité de la couverture. Ils seront plus hauts que larges et contenus dans le plan des versants.

Cependant une partie de toiture vitrée et des baies vitrées en toiture peuvent être admises dans le cadre de l'expression d'un parti d'architecture contemporaine.

4) Les matériaux :

Les murs des constructions et des clôtures seront constitués de matériaux naturels ou recouverts soit d'un parement de matériaux naturels soit d'un enduit.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant entre eux.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, on aura recours aux tuiles plates ou aux matériaux de couverture présentant l'aspect de la tuile plate ainsi qu'aux tuiles mécaniques.

Cependant :

- L'installation de panneaux solaires en toiture est admise
- L'ardoise est permise pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- Les couvertures de laves calcaires sont autorisées (notamment sur les petits bâtiments, murs et murets).

Sont interdits:

- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts..
- Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant.
- Les couvertures et bardages métalliques ou en fibre- ciment.
- Les tôles de tous types.
- Le shingle, pour les bâtiments de plus de 20 mètres carré d'emprise.
- La tuile canal
- Les imitations de matériaux, les éléments hétéroclites et les motifs fantaisistes.
- Les éléments dits décoratifs en béton moulé.

5) Les couleurs

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Elles devront se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que la pierre, le bois, la terre cuite, le sable ou les ocres.

Le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits pour les murs, façades et clôtures.

Les couvertures des constructions seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun), le ton ardoise n'est autorisé que pour les bâtiments qui en étaient précédemment couverts ou pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires, sont interdits.

6) Clôtures :

Les clôtures seront traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

Les clôtures seront constituées de murs ou murets maçonnés doublés ou non d'une haie. L'emploi de grillage est toléré à condition qu'il soit doublé de plantations et qu'il ne soit pas visible.

Les éléments de bois sur mur bahut sont tolérés s'ils sont verticaux.

Les éléments de P.V.C. sur mur bahut sont interdits.

Les murs en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres sauf pour s'aligner à une clôture voisine de hauteur supérieure.

Les murs et murets anciens ne peuvent être démantelés que pour permettre la création ou la modernisation d'un accès. Dans tous les cas, cet accès ne pourra excéder une largeur de 5 mètres linéaires.

7) Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

Dans le cas où l'espace de stationnement privé serait intégré ou contigu à l'espace public, les propriétaires sont tenus d'accepter les mises en œuvre nécessitées par le bon fonctionnement du dit espace public dans le cadre de la maintenance municipale, des projets urbains ou de réaménagement.

UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et les haies doivent être constituées, au moins en partie, de végétaux d'essences locales telles que noisetiers, aubépines, prunelliers, genévriers, frênes, charmes, chênes, hêtres, ormes, érables champêtres etc.. (voir liste en annexe 7)

Les haies composées uniquement d'arbustes à feuillage persistant comme le thuya ou le laurier palme sont interdites en limite de l'espace public.

Un écran végétal constitué conformément aux prescriptions des paragraphes 2 et 3 et de taille adaptée doit être réalisé autour de tout stockage à l'air libre et des caravanes en « garage mort » afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.