CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua2
- 1.2 Les constructions à usage industriel, agricoles, ou d'entrepôts non liés à une activité de vente sur place
- 1.3 L'ouverture et l'extension de toute carrière
- 1.4 Les dépôts de toutes sortes tels que les vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés...
- 1.5 Toute installation collective de camping et de caravaning et dépôts de caravanes
- 1.6 Le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois sur des terrains ne comportant pas de construction à usage d'habitation
- 1.7 Les habitations légères de loisirs

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les constructions et installations artisanales à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg
- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg, comme, par exemple, laverie, station-service, pressing, etc...
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- 2.4 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place
- 2.5 La démolition à condition :

- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- Soit concerné un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant un bâtiment datant d'après la deuxième guerre mondiale et n'ayant pas de décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée.
- Soit concerné un bâti présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures

2.6 Les changements de destination des commerces en logements sont interdits. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade.

ARTICLE - Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 3 m minimum.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 5,00 m

ARTICLE - Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage pluvial.

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

4.4 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- L'éclairage peut être exigé lors de la demande d'autorisation

4.5 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Un local commun pour les déchets sera exigé pour les constructions de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.6 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE - Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Un décroché de façade est accepté pour réaliser une place de stationnement ou devant le garage, dans ce cas le décroché est de 5 m maximum en recul de l'alignement.

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles :

- Lorsque le projet de construction jouxte une parcelle déjà construite et que la construction existante est en retrait. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante
- Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà
- Si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que: portails, mur de clôture, bâtiment annexe, etc ...pouvant éventuellement être employés conjointement. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe

ARTICLE - Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre
- Soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une distance au moins égale à 3 m

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles :

- Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante

7.3 Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

ARTICLE - Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE - Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Pour les terrains d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de

15%. La formule à appliquer est la suivante :

Emprise au sol (m²) = 180 + 15%*(superficie du terrain-180)

ARTICLE - Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais au milieu de la façade de cette construction.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est de :
  - R+C les combles pouvant être aménagés
  - R+1+C les combles pouvant être aménagés
  - R+2, les combles ne pouvant pas être aménagés
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général

ARTICLE - Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2 Toiture

Les toitures des constructions d'habitation auront deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cependant, les toitures des annexes ou des extensions de constructions existantes pourront comporter un seul versant.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente des constructions d'habitations seront réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Cependant, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place peut être toléré.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général.

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- **A l'alignement**, les clôtures seront constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses.
Ces éléments pourront être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne pourra être supérieure à 2,00 m.
L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum.
- **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.
- Les matériaux bruts destinés à être enduit ou peints, doivent obligatoirement être enduits ou peints.

ARTICLE - Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation

En cas de construction neuve de logement, il est exigé un garage ou une place de stationnement par logement. Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation ni de changement de destination.

12.2 Constructions à usage commercial

- De 0 à 100 m² de surface de vente : 0 place de stationnement
- Au-delà de 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de vente

En cas d'impossibilité de réalisation de places de stationnement, il sera fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE - Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains de plus de 180 m², 55% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Obligation de planter

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Ua 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ua 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.