

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA regroupe le tissu urbain aggloméré de la commune, sa vocation, notamment d'équipement collectif et d'animation commerciale, doit être développée.

Un secteur UAa, correspondant au cœur historique du village, a été instauré. Son caractère linéaire de rue est à préserver. 2 autres secteurs ont également été créés : le secteur UAb, correspondant à la maison de retraite, et le secteur UAc, qui se distingue essentiellement par une hauteur des constructions portée à 9m

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

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les lotissements à usage d'activités
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la cartographie informative de la DIREN, repérée sur le document graphique selon la légende, les constructions en sous-sol sont interdites (cave, garage...)

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

— les entreprises artisanales liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, transport, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la cartographie informative de la DIREN, repérée sur le document graphique selon la légende, le plancher bas des constructions autorisées devra être surélevé de 0,40 m par rapport au terrain naturel

— dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

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

#### 2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement :

## 2.1 - Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Secteurs UA, UAa, UAc : Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Secteurs UAb : L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la réalisation d'une étude particulière pour la mise en place du dispositif d'assainissement conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. La mise en place de ce dispositif est transitoire et le raccordement au réseau public d'assainissement collectif sera exigé dès que la nouvelle station d'épuration aura été mise en service

## 2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Secteurs UA, UAa, UAc : NÉANT
- Secteurs UAb : Une surface suffisante devra être réservée pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

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

1 - Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

2 - Cas général :

- Secteurs UA, UAb : Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement du bâti existant,
  - soit à 3 m minimum
- Secteurs UAa, UAc : Les constructions doivent être implantées, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :
  - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
  - en cas de construction sur des parcelles d'angle,
  - lorsqu'une adaptation au parcellaire existant est nécessaire pour des raisons liées à la conception du tissu urbain

3- cas particuliers :

L'extension mesurée d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

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

✓ ZONE UA, UAb :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit de façon que la distance de la construction par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

✓ ZONE UAa, UAc :

✓ Dans une bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives. Dans

le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, la distance de la construction par rapport à l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

✓ Au delà de la profondeur de 15 m comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit de façon que la distance de la construction par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

✓ Cas particuliers : Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

#### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 6 m. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

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

Non réglementée

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

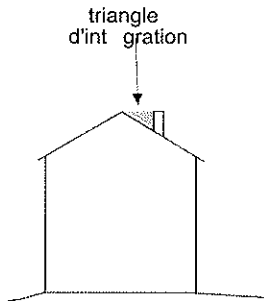
✓ cas général :

- Secteurs UA, UAa, UAb : La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne devra pas dépasser 7,50 m sous sablière.
- Secteur UAc : La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne devra pas dépasser 9,0 m sous sablière.
- Tout secteur : Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

✓ constructions à usage d'équipements publics : Néant

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.



2 - Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'équipement public et des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

3 - Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (confer schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite.

4 - Les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

5 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

6 - Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, la hauteur maximale admissible des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m ; en façade sur rue, les clôtures devront être composées notamment d'une murette bâtie n'excédant pas 1 mètre de hauteur.

7 - Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% de chaque pan de toiture, sauf pour les toitures de moins de 85m<sup>2</sup> : dans ce cas, la surface des capteurs solaires devra être inférieure à 25m<sup>2</sup>.

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

8 - Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle soit fixée à la toiture, qu'elle ne dépasse pas du faitage, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des

bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Secteur UAb

Il est imposé une place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

- Secteurs UA, UAa, UAc

- ✓ Habitations:

- en zone UA :

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour des constructions de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Pour des constructions de supérieures ou égales à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

- en zone UAa, UAc : Néant

- ✓ logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1.3, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement, et moins de 1 place par logement si l'économie du projet le nécessite.

- ✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de vente,

- par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,

- pour 2 chambres d'hôtel,

- pour 10 places de restaurant

- par lit pour les établissements hospitaliers

- pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

→ pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé une place de stationnement par classe du 1<sup>er</sup> degré et 2 places par classe du 2<sup>ème</sup> degré. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

3 - Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parcs publics de stationnement

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

### **2 - Autres plantations existantes**

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.



## ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.