

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone correspond au centre aggloméré ancien. Elle est destinée à recevoir de l'habitat et des activités qui en sont le complément normal.

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

1. Les établissements industriels et entrepôts ;
2. Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les parcs d'attractions ;
5. Les dépôts de véhicules ;
6. Les garages collectifs de caravanes ;
7. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
8. Les constructions à usage agricole et forestier ;
9. Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UA2 alinéa 2 ;
10. Les constructions à usage d'activité polluantes et nuisibles pour le voisinage non prévues à l'article UA2 alinéa 1 ;
11. Les éoliennes.

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

1 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à 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 - Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

#### **1 - Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2 - Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

##### **2.2.- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3 – Electricité – Téléphone**

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

D'une manière générale, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain ou, éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

### **4 - Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation sera dimensionnée et pourra évoluer en fonction du matériel de collecte des déchets.

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

Non règlementé.

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

1- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait par rapport à l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

***2 - Construction à usage d'équipement public :***

Les constructions à usage d'équipements public pourront être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

3 - Les surélévations, extensions mesurées et aménagements des constructions existantes pourront se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

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

1 - Toute construction devra être contiguë aux deux limites séparatives de l'unité foncière si la longueur de façade est inférieure à 10 mètres.

Si la longueur de la façade est supérieure à 10 mètres, elle devra être contiguë à une au moins des deux limites. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (mur, porche, etc. ...) et la construction devra être écartée de l'autre limite séparative latérale d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Sur les fonds de parcelles, les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative. Si la construction annexe n'est pas implantée en limite, elle devra observer un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur.

3- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

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

En cas de non continuité, la distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes, aux piscines et à l'aménagement des constructions existantes.

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

Non règlementé.

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

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur des constructions nouvelles et des surélévations ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière, soit R+1.

Toutefois, les constructions annexes implantées sur la limite du fond de parcelle ou en limite séparative ne devront pas dépasser, à l'aplomb de cette limite, 2,50 mètres par rapport au point le plus bas du sol naturel.

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

1- Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leurs forme, couleurs et matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2- Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3- Les toitures doivent être en tuiles dans les tons rouges, de préférence de forme arrondie, et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre, sauf aménagement et extension des toitures-terrasses existantes et des vérandas.

4- Les revêtements des façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les couleurs vives sont proscrites.

**5-** Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ; dans le cas de restauration du bâti ancien, les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

**6-** Les clôtures, si elles existent, seront proportionnées au volume bâti, et leur revêtement et/ou les matériaux utilisés seront en harmonie avec celui des façades.

- Hauteurs des clôtures :
  - Dans le cas de construction en maçonnerie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1m.
  - La hauteur totale des clôtures (végétalisées ou non) ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit sur les côtés extérieurs et intérieurs.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins 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 :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 place par logement social,
  - Autres constructions :
    - 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SPDC ou 3 places par logement.
  - Dans le cas de 2 places de stationnement ou plus par opération, la moitié des places devra être attenante au bâtiment principal et couverte.
  - Pour les constructions de plus de 250 m<sup>2</sup> de SPDC, un emplacement de stationnement couvert pour bicyclette, vélomoteur et motocycles est obligatoire et doit correspondre à une étude de besoin. Cet emplacement doit être aisément accessible.
- Bureaux : Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SPDC.

- Commerces : Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface affectée à la vente.
- Activités :
  - une place de stationnement par poste de travail
  - Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.
- Equipements hôteliers et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Etablissements hospitaliers ou de santé : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.
- Etablissements scolaires :
  - cinq places de stationnement par classe.
  - Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.

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

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés.

##### Plantations sur les parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de variétés respectant les essences locales, préconisées par le document de référence disponible en mairie.

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

Non règlementé.