

## **ZONE UA**

### Dispositions générales :

Au document graphique sont repérés selon la légende

- la zone soumise à des prescriptions particulières issues de l'application du PPRI.
- des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-1-5,III,2° du code de l'urbanisme

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

- 1.1 - Les constructions à usage industriel
- 1.2 - Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 1.4 – Les installations classées soumises à autorisation
- 1.5 - Les terrains de camping ou de caravanning
- 1.6 - Le stationnement des caravanes isolées
- 1.7 - Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.8 - les carrières

2 – Dans la zone soumise au PPR inondation (Pièce n°5.5) repérée au document graphique (pièce n°4.2) selon la légende, en sus des interdictions énoncées au paragraphe 1 ci dessus,

2.1 - celles énoncées au PPR inondation (pièce n°5.5)

2.2 - les occupations et utilisations du sol autres que celles admises au paragraphe 2 de l'article UA 2.

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

1 -Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.

2 – Dans la zone soumise au PPR inondation repérée au document graphique (pièce n°4.2) du présent règlement, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA 1 ci-dessus, à condition qu'elles respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation annexé (pièce n°5.5) au p présent P.L.U.

3 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UA 3 à UA 13, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour être constructible, tout 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 l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

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

### 1 - Eau

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

### 2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

- 1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2 - Cependant, quand la construction limitrophe ou implantée sur une parcelle contiguë, ayant une façade sur la même voie, est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.
- 3 - Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.
- 4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à une construction implantée à l'arrière d'une construction principale existante ou objet d'un même permis de construire.

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

- 1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre. Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 15 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement; ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.  
  
Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres
- 3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 2 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet
- 2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder
  - soit 9 mètres
  - soit la hauteur du bâtiment à remplacer

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### 1 – Dispositions générales

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

### 2 – Dispositions particulières

#### A – Toitures - couvertures

a) Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33%. Elles seront en tuiles canal de terre cuite, posées couvrantes et égout. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi.

Toutefois, est admise en toiture l'installation

- \* de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que
  - ils soient intégrés à la couverture
  - dans le cas d'habitation, ils correspondent aux besoins domestiques des occupants de l'immeuble et leur superficie n'excède pas 30% de celle du versant de leur implantation

- \* ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Les débords de toit sur façade avant et arrière seront conservés dans leurs dimensions. Ils pourront être refaits dans leur longueur d'origine ou d'une longueur comprise entre 40 et 60 cm.

Les bardages des avant-toits et les lambris sont interdits.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles.

b) Les terrasses, y compris les terrasses encaissées sont interdites.

c) Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

d) Les dispositions du présent paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

#### B - Façades

Les baies existantes seront soit maintenues soit rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment. Elles devront s'insérer aux baies anciennes dans l'ordonnement de la façade.

Les baies d'ouverture des fenêtres nouvelles seront plus hautes que large, à l'exclusion des jours et des baies d'attique. Les portes de garage ne sont pas soumises à cette disposition.

Les murs seront enduits dans les teintes similaires à celles des enduits traditionnels existants.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques, la mise à nu des murs existants.

### **C – Menuiseries**

Sont admises les menuiseries

- en bois; elles seront peintes.
- en acier ou aluminium laqué, sans vitrages à plein jour.
- en PVC de teinte sombre

Les contrevents seront rabattables en façade.

### **ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT.**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement créé.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ou sur tout autre terrain privé dont il a la propriété, situé à moins de 300 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**

Toute intervention sur les plantations repérées au document graphique (pièce n°4.2), selon la légende, comme éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L123-1-5,III,2°du code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux exempté de permis de construire.

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Supprimé par la loi ALUR.