

## **ZONE UA**

### **Caractéristiques de la zone**

#### **ZONE URBAINE A VOCATIONS PRINCIPALES D'HABITAT, DE SERVICES ET DE COMMERCES.**

**Cette zone recouvre le bourg ancien de la Commune et le quartier Tranchard.**

**Les constructions y sont denses et implantées en continu ou en semi-continu et généralement à l'alignement des voies pour respecter l'architecture avoisinante.**

**Cette zone est concernée également par une délimitation relative au secteur de protection des sites historiques et archéologiques liés à l'existence des vestiges reconnus par le Service Régional de l'Archéologie.**

#### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311.3 du code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection des monuments historiques).

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - industriel
  - d'entrepôts commerciaux lorsqu'ils sont sources de nuisances incompatibles avec l'habitat
- b) L'ouverture de terrain de camping ou de stationnement des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.
- c) L'ouverture de carrières
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- e) Les lotissements à usage industriel ou d'activités
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les dépôts de véhicules et les dépôts en vrac de matériaux de toute nature
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attraction
  - Les installations et travaux divers visés à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas mentionnés dans l'article UA2 ci-dessous.

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

**Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) L'aménagement, l'extension ou la réfection des constructions existantes dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone

- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

**De plus :**

\* Dans les périmètres relatifs à la protection des sites historiques et archéologiques délimités sur le plan de zonage, l'engagement de tous travaux de construction, installation ou équipement public ou privé, entraînant des terrassements ou des affouillements du sol, doit être signalé à l'autorité chargée des antiquités préhistoriques afin de lui permettre de prendre toutes dispositions de relevé ou de surveillance justifiées par l'intérêt scientifique d'éventuelles découvertes résultant de ces travaux.

**ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE**

**1) Accès :**

Tout terrain non desservi directement par une voie publique et ne disposant pas de servitude d'accès sur la voie publique est inconstructible.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux lots privés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m de chaussée ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- Route départementale classée à grande circulation,
- Route départementale,
- Voie communale
- Chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

## 2) Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de 3,50m d'emprise.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagés à leur extrémité, pour permettre aux véhicules privés et ceux des services publics, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ◇ Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ◇ Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

##### → Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement conforme aux règlements en vigueur après accord du service gestionnaire du réseau. Dans le cas où la capacité du réseau public s'avérerait insuffisante, il pourra être exigé un stockage et une récupération par une entreprise spécialisée dans le recyclage de ces produits.

##### → Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puits, drains...).

o **Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément au règlement du schéma d'assainissement.

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

- 1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2) Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :
  - a. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
  - b. Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiées en retrait de l'alignement.
  - c. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

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

1. Toute construction doit être implantée sur au moins une des limites séparatives latérales :

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative latérale ou du fond de la parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

**ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

### **ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

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

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 9m à l'égout des toits

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

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **1 - Clôtures**

L'édification de clôtures peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

#### **2 - Murs**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

#### **3 - Aspect extérieur**

Le blanc pur et les couleurs agressives sont interdits.

### **ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Une place de stationnement par logement : garage ou aire aménagée,
2. Pour toutes les autres constructions :
  - Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

Des adaptations peuvent être admises dans le cas d'impossibilité technique justifiée.

### **ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

### **ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.