



ZONE UA

(Ce préambule n'a pas de valeur normative)

Cette zone correspond au centre ancien, accueillant habitations, services et commerces. Les constructions y sont implantées le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 77 une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone UA est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des risques Naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, annexé au présent P.L.U.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole ;
- 2 - Les constructions à usage artisanal autres que celles prévues à l'article 2 ;
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning ;
- 5- Les carrières.

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

Sont admis :

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage et que leur surface de plancher n'excèdent pas 200 m².
- 3 - Les aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvert au public à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants
- 4 - Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

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.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

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.

Les effluents provenant de certaines activités doivent faire l'objet d'un pré traitement adapté. La commune instruira les autorisations de déversement de tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent, conformément l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être conservées sur la parcelle doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

4 – ELECTRICITE–TELEPHONE ET ASSIMILES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette des autorisations d'urbanisme.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies.

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admises :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ni à l'exécution de travaux publics.
- Pour les constructions neuves et les aménagements et extensions de constructions existantes pour des raisons de sécurité publique

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette des autorisations d'urbanisme.

1 - Dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Une implantation sur une seule limite séparative pourra être admise :

- lorsque le bâtiment implanté sur la parcelle contiguë est en retrait de la limite séparative ;
- lorsque la parcelle a une largeur de façade sur rue supérieure à 10 mètres ; la construction devra alors 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 ;
- pour les annexes.

2 - Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée 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 la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises

- pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou au sommet de l'acrotère, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2- La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- soit 7 mètres;
- soit la hauteur du bâtiment existant si elle est supérieure à 7 mètres, dans le cas de démolition-reconstruction ou d'agrandissement ;
- soit la hauteur de l'immeuble voisin le plus élevé sans pouvoir dépasser 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Toitures : les toitures présentant une pente apparente présenteront l'aspect de la tuile canal ou similaire. La pente sera de 30 à 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de vérandas, aux abris de jardins et aux couvertures de piscines.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT

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

1 - Dans les opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (groupes d'habitation valant division), il est exigé en sus des emplacements énoncés ci-dessous, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot.

2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme. Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et dans le cadre de la réhabilitation de constructions existantes avec création de nouveaux logements :
 - dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 1 emplacement
 - dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² et inférieure ou égale à 100 m² : 2 emplacements ;
 - par tranche supplémentaire de 50m² de surface de plancher créée au-delà de 100 m² : 1 emplacement
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de service ou de commerce : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.