



## **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 commercial, agricole ;
- 2 - Les constructions à usage artisanal autres que celles prévues à l'article 2 ;
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvert au public ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning ;
- 6 - 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 SHON n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup>.
- 3 – A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'édification d'ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 14.

### **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.

#### **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 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.

##### 3 - EAUX PLUVIALES

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

##### 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**

Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

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 ou à l'exécution de travaux publics.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

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 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 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 au faîtage 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, 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 :

1 soit 7 mètres ;

2 soit la hauteur du bâtiment existant si elle est supérieure à 7 mètres, dans le cas de démolition-reconstruction ou d'agrandissement.

3 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 seront en 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 enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

Est admise l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle à sa pente, lorsque la toiture présente une pente apparente.

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.**

Non réglementé

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

Non réglementé.

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

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