



Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- la création de nouveaux terrains de camping, les HLL et le stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage d'activité non compatibles avec leur environnement.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations non visées à l'article UA1 à condition qu'elles soient conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 ;
- les aménagements, extensions et travaux sur les ICPE à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances ;
- les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité présente dans la zone ;
- les constructions à usage d'activité artisanale à condition qu'elles soient compatibles avec leur environnement immédiat et la nature de la zone.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD 415 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

Sont admises les constructions d'habitation à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Éléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dont la liste figure à la fin du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.



- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme dont la liste figure à la fin du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privée à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies automobiles se terminant en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal.

2 - EAUX USEES ET PLUVIALES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire).

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.



Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

4 – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées, à compter de 3 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions principales situées sur les parcelles limitrophes ou suivantes bâties. Le retrait doit correspondre à celui respecté par la construction la plus proche des voies.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public,
- pour les équipements publics.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de parcelle,
- soit en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de sa hauteur totale définie à l'article 10 (H/2) sans jamais être inférieur à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions ou modifications d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 8 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les unes par rapport aux autres les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions ou modifications d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.



Article UA9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale ;
- aux équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public ;
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installations de production d'énergie renouvelable,...).

Article UA11 : Aspect extérieur

1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions ou modifications de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les mouvements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu au minimum sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2 - TOITURES

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faîtage principal à deux pans,
- avoir des pentes entre 20° et 35°,
- être de couleur rouge vieillie ou brun

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, le nombre de pans et la couleur peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;



- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, éoliennes,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions ou aménagements de bâtiments existants,
- lorsque le parti architectural de la construction est caractérisé par un caractère bioclimatique ou innovant.

Les annexes accolées ou non au bâtiment principal peuvent avoir un angle de toiture différent des dispositions de cet article

3 - FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les parpaings ne devront pas être laissés et visibles bruts.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

L'implantation des paraboles en façade sur rue est interdite.

4 – CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives, des grilles ou tout autre dispositif à claire voie sur mur bahut ou non sans que la hauteur totale mesurée à partir de la voie ne soit supérieure à 1,5 m et que le mur bahut n'excède 0,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article UA12 : Stationnement

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

Article UA13 : Espaces libres et plantations

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

2 - INTERDICTION DE PLANTER

La plantation d'arbres de haute tige est interdite.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.