

# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements publics.

Cette zone comporte un secteur UA.a dans lequel les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Cette zone comprend également un secteur tramé correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 33 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

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

### I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :

- . à la fonction d'entrepôt,
- . à l'activité agricole ou forestière.

2. Les carrières.

3. Les terrains aménagés de camping et caravanage.

4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

5. Les habitations légères de loisirs.

6. Les parcs résidentiels de loisirs,
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
  - les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes,
8. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, ...)

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UA 1 :**

1. Dans le secteur UA.a, les constructions à usage de garages, à condition que les véhicules puissent faire demi-tour sur fond privé.
2. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone en raison de contraintes topographiques particulières.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise et 4 mètres lorsqu'elles sont en impasse.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3. Les groupes de garages ne peuvent avoir plus d'un accès sur la voie publique.

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

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II -Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation d'un effluent incompatible avec le bon fonctionnement de la station d'épuration est interdite.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public lors de sa réalisation.

#### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant ces eaux.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale des constructions.
3. Il sera autorisé d'édifier des constructions dans la partie arrière des terrains lorsqu'une construction a déjà été édictée dans le respect de la règle édictée à l'alinéa 1 ou lorsque la largeur sur rue du terrain ne permet pas d'implanter un bâtiment dans le respect de la règle édictée à l'alinéa 1.
4. En cas de surélévation, extension ou transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Dans le secteur UA.a, lorsque la parcelle concernée présente une façade sur rue inférieure ou égale à 10 m, l'implantation du bâtiment à réaliser doit se faire sur chacune des limites séparatives latérales.

Dans le cas contraire, et chaque fois que la parcelle latérale est bâtie sur une limite de propriété, la construction projetée doit être accolée à la construction existante. Cependant, si les deux parcelles latérales sont bâties dans les conditions précédentes, le constructeur a le choix de la limite de propriété d'implantation.

3. S'il s'agit d'une reconstruction, d'un agrandissement ou d'une transformation d'un bâtiment existant d'une limite latérale à l'autre, la construction nouvelle doit obligatoirement être réalisée de limite latérale à limite latérale, sauf si la largeur du bâtiment existant est trop importante pour permettre la bonne économie de la construction nouvelle.

Dans ce dernier cas, la partie supprimée est remplacée par un mur en façade sur rue d'une hauteur minimum de 2 m, ou tout autre élément minéral, reliant le nouveau bâtiment à l'autre limite latérale de propriété.

4. En cas de surélévation, extension ou transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2. Les constructions à usage de garage prévues en façade sur rue doivent être accolées au bâtiment principal, si elles ne sont pas intégrées dans ce dernier.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 m à l'égout.

Dans le secteur UA.a, cette hauteur est fixée à 12 m.

La hauteur maximale se calcule de l'égout de toiture au terrain naturel au droit de la façade sur rue.

Il sera permis d'aménager les combles, sur un niveau seulement, au-dessus de l'égout.

2. La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ou de garage est fixée à 5 mètres comptés du sol naturel au faitage.

3. Sur des terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections de 20 mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La hauteur est mesurée au milieu des sections avec le terrain naturel.

4. En cas d'extension ou de transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les toitures terrasses ou mono pentes sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation.

3. Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent être traités comme la façade principale.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- <i>logement</i>	<i>1 emplacement</i>
- <i>hôtel</i>	<i>1 emplacement par chambre</i>
- <i>restaurant</i>	<i>1 emplacement pour 12 m2 de salle.</i>
- <i>commerce de plus de 100 m2 de surface de vente</i>	<i>1 emplacement pour 40 m2</i>
- <i>salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement pour 5 places</i>
- <i>bureaux</i>	<i>1 emplacement pour 30 m2</i>
- <i>hôpital, clinique</i>	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
- <i>maison de retraite</i>	<i>1 emplacement pour 10 lits</i>
- <i>artisanat, industrie</i>	<i>1 emplacement pour 5 emplois</i>
- <i>atelier automobile</i>	<i>1 emplacement pour 25 m2</i>

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces Hors Oeuvre Nettes (S.H.O.N.). La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

6. Des adaptations pourront être apportées à ces normes dans les conditions suivantes :  
Le bâti ancien, sujet à transformation bénéficiera d'un « droit réputé acquis » de parkings résultant de l'usage antérieur et conforme à la grille en vigueur. A défaut de critère explicite, la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus dans la grille est celle à laquelle ces établissements sont le plus assimilables.

#### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les voies et les aires de stationnement doivent être plantées.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.