

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA concerne la partie agglomérée du bourg, zone d'urbanisation mixte (continue, semi-continue et discontinue) le long des voies, dont le caractère doit être maintenu.

Cette zone desservie par les différents réseaux ou susceptibles de l'être à court terme, est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services.

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

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) Toutes les demandes d'autorisation dans les zones soumises à la législation sur les monuments historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Articles R.421.38.4, R.421.38.5, R.421.38.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont notamment admises les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce, d'artisanat ou de bureaux.

Types d'occupation des sols autorisés sous conditions :

Les constructions à usage d'activités agricoles, artisanales ou industrielles et les installations classées soumises à déclaration ou autorisation préalable nécessaires à la vie urbaine sont autorisées à condition : que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification des installations existantes sont autorisées, à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- b) que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE UA2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et en particulier :

- les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA 1 tel que les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux,

- le stationnement des caravanes isolées,

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanes (sauf éventuellement les campings communaux),

- l'ouverture et l'extension de toute carrière, les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...

2 - Toute voie nouvelle destinée à être classée ultérieurement dans la voirie communale doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m dont 5 m de de chaussée.

3 - Si elle se termine en impasse, elle devra permettre à son extrémité le retournement des véhicules appelés à les utiliser, en particulier les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de protection civile.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A défaut des possibilités de raccordement à un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales, le propriétaire doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales adaptés à l'opération et au terrain.

b) Eaux usées (se reporter également aux annexes sanitaires pièce 6 du P.O.S.)

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire en respectant les caractéristiques du réseau.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire départemental est obligatoire. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Tout rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. L'évacuation des eaux industrielles est subordonnée à un prétraitement.

3. ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés.

4. RADIODIFFUSION - TELEVISION

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision, seront prévus conformément au décret n°77-1098 du 28/09/1977. Si pour une raison quelconque les antennes individuelles n'étaient pas admises, la réalisation d'un réseau communautaire ne pourrait être entreprise, que conformément au décret n°77-1098 du 28/09/1977.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune division concernant les unités foncières destinées à la construction ne doit avoir pour effet de créer des unités foncières de longueur de façade sur voie inférieure à 6 m. Les nouvelles unités foncières devront de plus avoir une forme telle qu'il soit possible d'inscrire à partie de l'alignement un rectangle de 6 m sur 16 m.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Cas général

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement si elle jouxte des constructions déjà implantées de cette manière ;

- soit selon un recul minimum de 4 m.

2) Cas particulier

En cas d'extension ou de reconstruction, la construction pourra conserver l'alignement existant auparavant, sauf contraintes réglementaires qui l'interdiraient.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Cas général : construction principale

a) Par rapport aux limites séparatives touchant une voie

Toute construction pourra s'implanter :

- soit en continu : c'est-à-dire contigües aux 2 limites séparatives,
- soit en semi-continu : c'est-à-dire contigüe à 1 limite séparative et à une distance minimale de 3 m par rapport à l'autre limite séparative,
- soit en discontinu : c'est-à-dire à une distance minimale de 3 m à compter des limites séparatives.

b) Par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie

Toute construction sera obligatoirement à une distance minimale de 3 m.

2) Cas particulier : annexes

En discontinu les annexes séparées du bâtiment sont autorisées en limite séparative dans le troisième tiers de la parcelle.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Des constructions non contigües, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout des toits.

Cette distance est réduite de moitié -sans pouvoir être inférieure à 3 m dans le cas des pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale résulte sans objet des prescriptions des articles UA6, UA7, UA8.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à la sablière et 13 m au faitage.

La hauteur des annexes est de 3,50 m en limite séparative.

Les équipements d'infrastructure et les bâtiments scolaires sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylône électrique, etc...).

Hauteur relative

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

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 et plus généralement par référence à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Toiture

Pour les constructions d'aspect traditionnel, la pente des toits doit être comprise entre 20 % et 40 % et la couverture réalisée principalement en tuiles canal ou romanes de teintes claires ou mélangées ou de matériaux similaires sous réserve de leur aspect architectural. Dans certains cas, la couverture en ardoise sera autorisée (ardoise ou matériaux similaires), de même que la tuile plate "grand moule" ou tuile de Marseille lorsque ce matériau couvre des toitures à proximité.

La toiture terrasse est interdite.

Les avants toits des constructions devront avoir 50 cm de débords au minimum.

Volume et échelle

Les constructions devront se rapprocher de l'échelle en volume des constructions avoisinantes.

Couleur

Les constructions devront s'attacher au respect des couleurs dominantes de l'environnement. Le respect de ces règles sera d'autant plus strict que l'environnement construit est plus proche.

Les annexes

Et particulièrement les abris de jardin, devront s'harmoniser avec l'aspect semblable de bâtiments existants en ce qui concerne notamment la toiture qui devra être analogue à ces derniers.

Clôtures

Seules sont autorisées :

- a) Clôtures sur façade

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,80 m au maximum pouvant être surmonté d'un treillage métallique ou de tout autre dispositif à claire voie ;

- soit d'un treillage métallique pour la hauteur totale autorisée.

En aucun cas la hauteur maximale de la clôture sur façade ne devra excéder 1,40 m.

b) Clôtures sur limites séparatives et fond de terrain

Elles seront constituées notamment :

- soit d'un treillage métallique ou dispositif à claire voie jusqu'à une hauteur maximale de 2 m ;

- soit pleines jusqu'à concurrence de 1,70 m et éventuellement surmontées d'un treillage métallique ou tout autre dispositif à claire voie jusqu'à 2 m maximum en totalité.

En aucun cas la hauteur maximale de l'ouvrage ne devra excéder 2 m.

La brèche sera autorisée.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UA13 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

Dans les lotissements et groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10 % du terrain doit être traité en espaces verts communs.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.