

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE UA

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat correspondant au centre ancien comprenant aussi des constructions à usage agricole, de service et d'équipements collectifs.

#### Articles

#### **UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - La construction de garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - la création de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.6. La démolition de tout ou partie des bâtiments et éléments du patrimoine à conserver, matérialisés au plan de zonage.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement liés aux opérations de construction admises dans la zone.
- 1.8. Les remblais, mouvements de terrains, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.

#### **UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- 2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

### **UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment véhicules de ramassage des ordures ménagères et véhicules d'incendie.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins 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.

### **UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet;

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines vers les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Un double réseau eaux usées/eaux pluviales sera systématiquement installé sur les propriétés. Un système de rétention/infiltration des eaux pluviales, de drainage et autres eaux claires pourra être demandé (vérification du potentiel d'infiltration du sol à faire).

Si le réseau de la rue est séparatif, le trop plein du système de rétention/infiltration s'y raccordera via un regard de branchement.

Si le réseau de la rue est unitaire, le trop plein du système de rétention/infiltration se raccordera sur un regard de branchement eaux pluviales mis en attente et provisoirement (en attendant la mise en séparatif éventuelle de la rue) raccordé sur le regard d'eaux usées.

### **UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

### **UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1.** Les constructions principales sur rue à usage d'habitation ou d'activités pourront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement dans un intervalle compris entre 0 et 5 m.
- 6.2.** En cas d'implantation d'un bâtiment à l'intersection de deux voies d'inégale importance, les constructions de référence seront celles donnant sur la voie la plus importante.
- 6.3.** Concernant les terrains ayant une profondeur supérieure à 15 mètres et ayant déjà un bâtiment principal en 1<sup>ère</sup> position, les constructions en 2<sup>ème</sup> position sont admises.
- 6.4.** Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.

## **UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, dans les conditions définies au & 7.2, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Les constructions sont autorisées sur limites séparatives dans les cas suivants :
- si elles ne dépassent pas 7 mètres de longueur de façade sur une limite et 12 mètres sur deux limites consécutives. Dans ce cas, la hauteur maximale sur limite séparative est de 5 mètres.  
Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale de celui-ci pourra être portée à 6 m.
  - si elles s'adosent à un bâtiment déjà implanté sur limite séparative : dans ce cas la longueur d'adossment et la hauteur ne pourront dépasser celles de la façade sur laquelle le nouveau bâtiment s'adosse ;
  - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes.
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.
- 7.4.** Les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative pourront faire l'objet d'une reconstruction, d'une transformation ou d'une extension en respectant toutefois la distance de recul initiale par rapport à la limite séparative.
- 7.5.** Les constructions existantes implantées sur la limite séparative pourront faire l'objet d'une reconstruction, d'une transformation ou d'une extension. Dans ce dernier cas, pour les constructions sur limites séparatives, les longueurs maximales fixées au paragraphe UA 7.2 sont portées respectivement à 10 mètres sur une limite et 15 mètres sur deux limites consécutives.
- 7.6.** Les piscines devront être établies à 3 mètres au moins de la limite séparative.

## **UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus situés sur un même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune doit être au moins égale à 4 mètres.

## **UA 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser les 2/3 de la superficie du terrain. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'emprise au sol est supérieure aux 2/3 de la superficie du terrain, la reconstruction ainsi que les travaux d'aménagement, réfection et transformation pourront s'effectuer en utilisant la totalité de l'emprise initiale du bâtiment.

## **UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants à la date d'approbation du présent P.L.U. comprenant un nombre supérieur de niveaux ou une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que celui des combles est autorisé.

- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1 Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

### **11.3. Façades**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. Les teintes criardes ou agressives sont interdites.

#### 11.4. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, la pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 40°.

Toutefois, des toitures de forme différente sont admises, y compris les toitures-terrasses, en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement d'une toiture de pente supérieure à 40°, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

Pour les autres types de construction, notamment les équipements publics, les garages, annexes, ainsi que les auvents, marquises et vérandas, la pente de toiture est libre, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

#### 11.5. Clôtures

**Les clôtures sur rue** ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Elles pourront être également constituées d'un muret en pierres sèches de 1 mètre maximum, ou d'une haie à base d'essences locales, fruitières ou feuillues majoritairement choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

L'édification d'une clôture sur rue doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration de travaux, et être achevée dans un délai raisonnable.

**Les clôtures sur limites séparatives** seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un claustra, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie surmontant ou non un mur bahut, ou d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Cette règle peut être adaptée à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité.

#### 11.6. Clôtures au droit des piscines

Pour les propriétés comportant une piscine située à moins de 10 mètres de la limite séparative, un paravent ou claustra en bois ou une haie végétale seront à prévoir au droit de la piscine.

### **11.7. Remblais-Murs de soutènement**

Les remblais, mouvements de terrains, terrassements ne doivent pas porter atteinte au site et au paysage, notamment par un effet taupinière. Les murs de soutènement devront être traités de manière à s'adapter à l'aspect du site et de l'environnement, le cas échéant par un habillage en pierres sèches laissées apparentes.

### **UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (obtention par le constructeur d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation).

### **UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13. 1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être majoritairement choisies parmi des essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

### **UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. de la zone UA est fixé à 0,60 pour la construction neuve.  
Dans le cadre de la réutilisation ou du réaménagement de bâtiments existants, il n'est pas fixé de C.O.S.