

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone Ua

Cette zone d'habitat concentré, d'équipements et d'activités non nuisantes correspond aux territoires urbanisés les plus anciens de la commune et aux terrains équipés sur lesquels peut s'étendre l'urbanisation.

Elle se caractérise par la pluralité de ses fonctions (habitat, commerce, équipements collectifs...), sa forte densité et son bâti construit en général en continu et à l'alignement. Il convient d'y encourager les habitations, ainsi que les activités et équipements non nuisants.

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- 1.1. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.2. L'ouverture d'activité de carrière ou de gravière.
- 1.3. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.4. Le stationnement des caravanes autre que celui autorisé à l'article 2.
- 1.5. L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages professionnels, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- 1.6. L'implantation d'activités industrielles.
- 1.7. Toute démolition est interdite si elle n'a pas fait l'objet d'un accord positif à la demande de permis de démolir.
- 1.8. La transformation de garage en logement ou partie de logement si le stationnement ne peut être assuré en application de l'article UA 12.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions à usage artisanal, les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,

Règlement

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,

2.2 Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées ou si la topographie l'exige.

2.3 Le stationnement de caravanes à condition que la caravane:

- soit non habitée et limitée à une caravane par habitation sur la même unité foncière
- soit habitée temporairement en cas de travaux dans l'habitation, cette habitation et la caravane se situant sur l'unité foncière et à condition de satisfaire aux exigences en matière d'assainissement.

2.4 Le permis de démolir à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit concerné un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire ayant plus d'une cinquantaine d'années et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- soit concerné un bâti présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures

2.5 L'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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 du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprises.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers et/ou la circulation peut être interdit.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet des eaux prétraitées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Electricité – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux collectifs de distribution pourront être réalisés en aérien sur la voie publique lorsque cela est justifié par des impossibilités techniques d'enfouissement.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.6. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.7. Contraintes liées aux communications (C. urb., art. L. 123-1-5, 10°)

Les réseaux de fibre optique devront obligatoirement être prévus dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles principales doivent être édifiées, à l'alignement par rapport aux voies, ou en harmonie avec les constructions voisines en bon état si elles sont implantées en retrait. Les décrochés de façade sont autorisés à condition que le linéaire du décroché soit inférieur à la moitié de la façade sur rue.

Toutefois, dans le cadre d'une étude d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, etc.) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également être autorisées, comme un retrait de 3m par exemple.

La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.

Ces dispositions ne s'appliquent pas par rapport aux voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables.

Les annexes peuvent être implantées à partir de l'alignement.

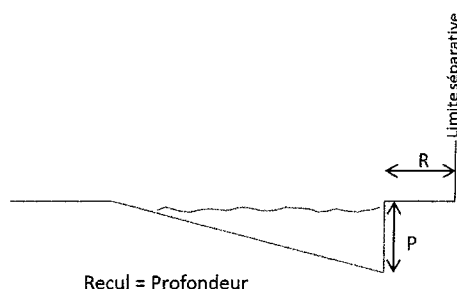
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

7.3. Implantation des piscines : les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.



7.4. La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures ou l'acrotère.

Toutefois, en cas de topographie marquée (pente supérieure ou égale à 5%), ou pour permettre une extension dans le prolongement de l'existant avec une topographie marquée, une hauteur supplémentaire de 1m est autorisée par tranche de 10m de façade.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Afin de préserver l'identité patrimoniale communale, il est recommandé de préserver les éléments de modénature de façades (décor de façade, entourage de fenêtres ou portes, chaînage d'angle de bâtiment, génoise en pierre ou brique, réalisés dans des matériaux comme la brique ou la pierre).

Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites ; les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Règlement

Couverture

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature sauf en cas de mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable ou limitant l'émission de Gaz à Effet de Serre.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) devront suivre la pente du toit, sans rupture de pente.

Clôtures

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul éventuel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions, il est exigé deux places de stationnement par logement, garage compris :

- en construction neuve,
- en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
- en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement ; les places s'appliquent aux logements créés, à tous les logements y compris ceux déjà existants,
- en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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