

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services. Elle correspond au bourg et à son développement immédiat, les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 les constructions à usage agricole de quelque nature que ce soit
- 1.2 les bâtiments d'activité industriels
- 1.3 les installations classées, sauf celles prévues à l'article UA 2
- 1.4 le stationnement des caravanes isolées
- 1.5 les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.6 les dépôts de véhicules (hors d'usage)
- 1.7 les carrières
- 1.8 les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UA 2

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont autorisés toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers

2.2 Sont autorisés les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes les dispositions permettant d'éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage (telles que drogueries, laveries, boulangeries...).

Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3 Sont autorisés les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances pour le voisinage.

2.4 Sont autorisés les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R .442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2.5 Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

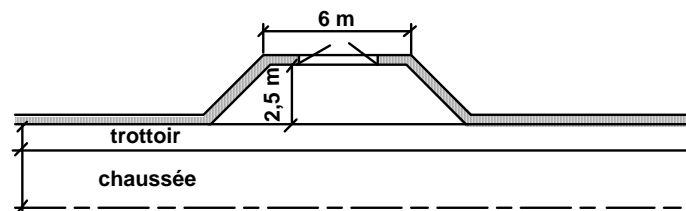
ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 circulation peut être interdit.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Voir à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si la voie est en remblai. A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les accès sont limités sur la RD 65A.

3.2. Voiries

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

Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m³ pour 100 m² étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

c) Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Tout bâtiment collectif ou ensemble d'habitats groupés doit être doté d'un lieu de présentation à la collecte.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées comportant déjà des constructions à l'alignement, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement,
- soit être implantées en recul de 3 m par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu de façon à préserver la continuité minérale de la rue.

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.

L'implantation des piscines non couverte ou amovible n'est pas réglementée par cet article.

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

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre ou,
- soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m ou;

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m

Les constructions annexes (garage, abris, buanderie...) sont autorisées à condition d'être liées aux habitations existantes. Leur surface d'emprise au sol est limitée à 20 m².

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m² d'emprise au sol ainsi que l'implantation des piscines non couverte ne sont pas réglementés par cet article.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE, SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- * d'une hauteur absolue
- * d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m sur limite.

10.2 Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé augmenté de 3 m. $H > L + 3$ (L étant la largeur de la voie)

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

10.3. Dans le cas de construction d'équipements publics, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles du 10.1 et 10.2.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

1,6 place de stationnement par logement

les aires de stationnement nécessaire aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

* pour les constructions à usage d'activité, de commerce et de service :

le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des activités envisagées

Modalités d'application :

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 mètres 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.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est conseillé de planter des feuillus
- les aires de stationnement doivent être végétalisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est égal à 2.