

CHAPITRE I – ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA :

C'est une zone vouée à accueillir l'habitat, des services, des commerces, des équipements et des activités à caractère central. Elle correspond au secteur aggloméré existant anciennement servi par l'assainissement collectif.

Le secteur UAa renvoie aux principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation applicables dans ces espaces à enjeux.

Le secteur UAb est créé. Il renvoie à un secteur de projet d'aménagement spécifique porté par la commune, nommé Néoquartier.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article UA 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts ;
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - * les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - * les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - * les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières ;

Article UA 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent le Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles ;
- 2- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
 - * qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

- 3- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
- * qu'ils entraînent une diminution des nuisances ;
 - * qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
- 4- Dans le secteur UAa, les occupations du sol doivent être en cohérence avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- 5 Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 20m²
- 6- L'ensemble des constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article UA 3- Accès et voirie

1.-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

2.-Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Dans le secteur UAa, les voiries doivent être en cohérence avec les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Article UA 4- Desserte par les réseaux

1.- Eau potable

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

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans un réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

2. Implantation

Toute construction nouvelle doit s'implanter soit :

- * à l'alignement des voies et emprises publiques.

* à 6 mètres maximum des voies et emprises publiques. Dans le sous-secteur UAb ce recul est porté à maximum 10 mètres des voies et emprises publiques.

Lors de la création d'un deuxième front bâti, il est imposé un retrait minimum de 6 mètres.

3. Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Pour les annexes des constructions : non réglementé

Les piscines leurs abris et les locaux techniques ne sont pas assujettis à ces dispositions.

Dans le cas d'une parcelle à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

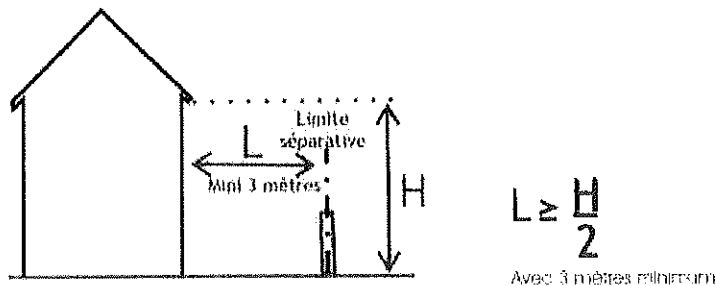
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1- Dispositions générales

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- * soit en limite séparative.
- * soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sous sablière sans jamais être inférieur à 3 mètres.



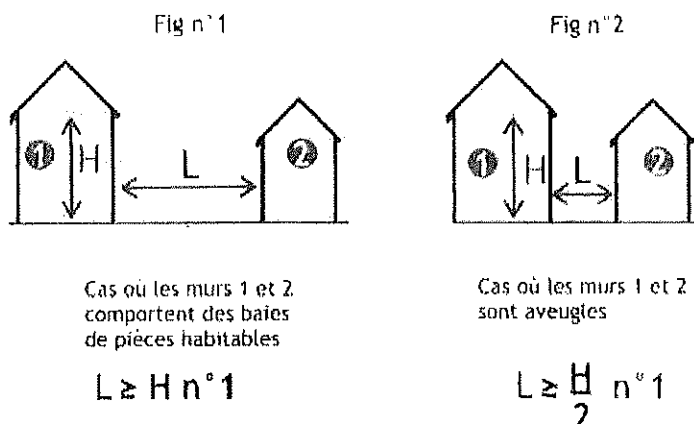
2- Des implantations autres seront autorisées

Pour les annexes des constructions, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 2,5 mètres et que la longueur de la construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



Les constructions à destination autre qu'habitation peuvent être contiguës.

Dans le secteur UAb, les implantations sont libres.

Article UA 9- Emprise au sol

Néant

Article UA 10- Hauteur maximum des constructions

1- Constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Dans le secteur UAb la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 11 mètres sous sablière.

2- Constructions existantes

Il ne sera pas autorisé d'élévations de constructions au-delà de 7 mètres sous sablière.

Dans le secteur UAb la hauteur maximale des constructions existantes pourra être portée à 11 mètres sous sablière.

Article UA 11- Aspect extérieur

1- Généralités

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.

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région par :

- * la simplicité et les proportions de leur volume ;
- * l'unité et la qualité des matériaux ;
- * l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

2- Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes (terre cuite, terre crue), à l'exclusion de la teinte blanche. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les proportions et les percements des façades devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

3- Couverture

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faitage dans le sens du bâtiment. La pente de couverture doit être comprise entre 30 et 35 %.

Les couvertures doivent être en tuiles de surface courbe, canal ou type canal, de couleur terre cuite rouge, à l'exception des restaurations des édifices couverts de tuiles plates d'origine de par la forte pente de leur toiture.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

4- Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration, elles devront être constituées :

- * en bordure de voie(s) publique(s) :
 - o soit par une murette d'une hauteur maximale de 1.20 mètres
 - o soit par des grilles, du grillage souple, du grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie, sur un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m.
L'ensemble respectera une hauteur hors tout de 1.80 m.
 - o La murette ou le mur bahut devra être dans les mêmes tons que le bâtiment principal.
- * Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées :
 - o Soit d'un grillage souple, d'un grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie d'une hauteur maxi de 1.80, doublé ou non d'une haie végétale de même hauteur.
 - o Soit d'un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m surmonté d'un grillage
 - o La hauteur de clôture est limitée à 1.80 mètre.

Article UA 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

a – Habitations :

Il est imposé :

1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% des places de stationnement devront être intégrés au lot.

Exemple : Le calcul se fera en :

- * Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- * Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- ✓ 6 minimums situés à l'intérieur des lots constructibles ;
- ✓ 2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

2 – Bureaux ou services publics :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. Pour les professions médicales et assimilées, une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher est exigée.

3 – Commerces

- ✓ Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- ✓ Commerces de plus de 200 m² de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente de l'établissement.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – Équipement hôtelier et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 – Établissements artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

7 – Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment

existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

Article UA 13- Espaces libres et plantations

Dans le secteur UA :

- Dans les opérations d'aménagement ou d'habitations groupées, 10 % au moins du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et bâtiments.
- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

1-Dans le secteur UAa, les espaces verts doivent être conformes aux principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2-Dans le secteur UAb du Néoquartier, les espaces communs seront plantés.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet