

## **ZONE Ua**

Les zones **Ua** correspondent à des constructions anciennes réservées à un habitat plus ou moins dense ainsi qu'à des activités non nuisantes. Dans ces zones, le plan traduit la volonté de renforcer le tissu existant.

Les secteurs indicés « h » sont inclus dans le périmètre de sensibilité archéologique.

---

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1. les constructions à usage artisanal, commercial voire agricole, ne répondant pas à la vocation de la zone ;
2. les bâtiments d'élevage ;
3. l'ouverture de toutes carrières ;
4. les terrains de camping et de caravaning ;
5. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes ;
6. les parcs d'attraction ouverts au public ;
7. les dépôts de toute nature ;
8. les garages métalliques type préfabriqués, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs ;
9. les établissements classés de première et deuxième classe de la nomenclature des établissements classés dangereux et insalubres du fait des émanations de toute nature qu'ils peuvent produire, ainsi que les établissements de troisième classe soumis à autorisation préalable.

#### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### 1 - Rappels

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration (article L.441.3 du Code de l'Urbanisme.)

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après :

1. Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature et la destination à l'exception de celles visées à l'article Ua1 ci-dessus.
2. Les installations d'établissements commerciaux et/ou artisanaux non nuisants de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre brute.
3. Les hôtels, les restaurants, moyennant qu'ils disposent des places de stationnement sur le ténement d'implantation ou à moins de 100 mètres de leur activité.
4. Les garages seuls correspondant aux besoins de places de stationnements n'ayant pu être proposées techniquement sur le ténement d'implantation de l'habitation.
5. Les établissements agricoles non classés.
6. L'extension des établissements artisanaux existants, dans la limite des 150 m<sup>2</sup> de SHOB (alinéa 2).

3 - Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les installations classées doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels indiqués sur les plans de zonage et mentionnés dans les annexes du PLU;

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### 2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

##### □ Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

### 3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de reculement et les alignements portés au plan.
2. A l'intérieur des zones bâties, la façade sur rue de la construction doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
3. Pour les constructions publiques l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
4. Les dépassées de toiture et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la limite d'un mètre.

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

Les constructions à destination d'habitation en limite sont interdites.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres, sauf pour les dépassées de toiture et encorbellements qui sont autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la limite d'un mètre.

Les mouvements de terre sont interdits dans les bandes de prospect.

Les annexes de l'habitation telles que garage, buanderie, etc., doivent être intégrées ou accolées au volume principal. Dans le cas où cette disposition ne pourrait, pour des raisons techniques, être adoptée, les annexes isolées peuvent être édifiées dans une bande de 3 mètres, y compris sur limite. Dans cette bande, la projection perpendiculaire sur les limites séparatives ne pourra excéder 7 m.

A l'intérieur de cette bande : les annexes sont limitée à deux. La surface hors œuvre brute y est limitée à 25 m<sup>2</sup> par annexe et 35 m<sup>2</sup> au total. Elles devront respecter le principe d'une hauteur relative.

La hauteur maximale se définit :  $h = d/2 + 2,50$  mètres.

d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle sorte que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies ou à 1 mètre de hauteur dans le cas de portes fenêtres, seraient vues par un angle supérieur à 45° au dessus d'un plan horizontal.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximum ne doit pas excéder la hauteur moyenne des bâtiments principaux pratiquée dans l'ensemble dont fait partie la construction, avec une marge de variation de plus ou moins un mètre.

2. Prospect (hauteur relative) – voir annexe

Par rapport aux voies, la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

3. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 15 mètres au plus de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
4. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent compte (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).
5. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions édifiées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Volume

Les constructions doivent présenter un volume harmonieux et devront s'organiser dans leur conception avec l'ensemble du contexte.

2. Matériaux

Les matériaux utilisés, de préférence du type traditionnel, devront être choisis en regard des impératifs précédents et en fonction d'une bonne économie.

3. Murs

Les murs aveugles et les murs séparatifs apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades précisées ci-dessus.

4. Entretien

Les constructions, quelle qu'en soit la destination et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

## 5. Sanctions

Le non respect de la disposition précédente pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et le cas échéant, l'exécution par la commune aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

## 6. Terrassements

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions devront être intégrées à la pente. Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

## 7. Toitures

Les toits à un pan et les toits terrasses sont interdits pour toutes les constructions.

La pente des toitures doit être comprise entre 60% et 120 %.

Dans le cadre d'une extension et d'une modification, les pentes de toiture seront conservées.

Le matériau de couverture des toitures d'habitation sera d'un aspect et d'une couleur similaire à ceux des bâtiments existants. La tuile rouge est interdite.

Dans le cas d'une extension (importance de toiture inférieure à 30% par pan concerné), le matériau de couverture initial pourra être utilisé pour celle-ci, à la seule exception de la tôle ondulée.

## 8. Couleurs

Le blanc pur et toute polychromie sont prohibés en façade.

## 9. Clôtures

Il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur-bahut soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf pour les haies vives implantées à 0,50 m de la limite de parcelle et qui peuvent atteindre 2 m (voir Code Civil). Elle est limitée à 0,40 m pour les murs bahuts et 0,90 m pour les murs pleins maçonnés en pierre apparente.

## 10. Bardages

Ils doivent être disposés verticalement.

Les bardages métalliques, en ciment et en ardoises sont interdits.

## 11. Menuiseries / volets

Sont autorisés les menuiseries et les volets en bois, en PVC et en aluminium.

## 12. Garde-corps

Pour la réalisation des garde-corps, tous les matériaux sont autorisés moyennant le respect d'une certaine sobriété et intégration de l'ouvrage.

### **ARTICLE Ua 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.  
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.
  - a/ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :  
1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.
  - b/ Pour les petits commerces isolés :  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.
  - c/ Pour les bureaux :  
1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.
  - d/ Pour les restaurants et hôtels :  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et  
1 place par chambre.
  - e/ Pour les salles de spectacles et de réunions :  
1 place pour 5 sièges.
  - f/ Pour les établissements artisanaux :  
1 place pour deux emplois.
2. Les garages devront être intégrés au volume principal de l'habitation et de préférence en sous-sol.  
Si, pour des raisons techniques, ils sont séparés de ce volume, ils devront être soumis aux mêmes servitudes d'aspect.
3. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.
4. En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas précédents, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.



## **ARTICLE Ua 13 – LES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

---

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

## **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13 et ne peuvent excéder un C.O.S. de 3.