

CHAPITRE 1

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone UA est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrains. En l'absence de plan de prévention des risques, la cartographie attachée à ce risque est la carte d'aléa fournie par les services de l'État en 2005.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les dépôts de toute nature ;
- les pylônes ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les démolitions sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à la disparition d'un volume bâti nécessaire à la pérennité de la morphologie d'ensemble du village (front bâti continu, alignement sur domaine public, etc.) ou d'un élément particulier qui témoigne des conditions historiques de constitution du village ou met particulièrement en valeur un bâtiment.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Dans tous les

cas, la largeur de l'accès à la parcelle ne peut être inférieure à 3,50 m. Pas de prescriptions pour les accès directs (garages, porte palière...).

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

3.2 - Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades.

Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façades. Les réseaux tendus sur façades ou aériens sur poteaux sont interdits.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 - Règle générale

Dans une bande de 25 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement d'une des voies contiguës à la parcelle ou à la limite qui s'y substitue.

Au-delà de la bande de 25 mètres, seules les constructions annexes dont la hauteur hors tout n'excède pas 2,80 m sont autorisées.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 - Exception

Un retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue peut être autorisé ou imposé pour assurer un raccordement correct avec les constructions voisines existantes ou pour des raisons d'ordonnancement architectural d'ensemble.

6.3 - Parcelle d'angle et parcelles traversantes

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues contigües ou riveraines de deux rues non contigües, la règle d'implantation à l'alignement, décrite à l'article 6.1, ne s'applique que par rapport à l'une de ces rues : celle depuis laquelle se fait l'accès principal à la construction ou à l'unité foncière.

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

7.1 - Règle générale

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile publique et dans une bande de 5 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue, les constructions doivent s'implanter de limite à limite, en ordre continu.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en recul.

7.2 - Parcelle d'angle

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique, les constructions édifiées sur rue peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives.

7.3 - Au-delà de 5 m

À l'arrière de la bande de 5 m visée précédemment, les bâtiments peuvent être implantés en contiguïté ou non des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à 3 m.

Article UA 8 : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les uns par rapport aux autres, les bâtiments non contigus doivent en tout point respecter une distance au moins égale à 3 mètres

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteurs relatives

Face à l'alignement d'une voie automobile publique, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder de plus de 3 m sa distance à l'alignement opposé.

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) qui ne jouxte (nt) pas la construction, soit $H < 2 L$.

10.2 - Hauteur absolue

Pour les constructions situées dans les parties de rue signalées au plan de zonage par un trait continu bordé de dents de scie, la hauteur est déterminée par l'obligation de se raccorder sur un des égouts de toiture voisins. Cette règle ne s'applique toutefois que si les façades de la construction projetée et de la construction voisine sont alignées. Cette règle ne s'applique pas sur l'arrière des constructions.

Pour les constructions situées dans le reste de la zone, la hauteur de l'égout de toiture doit être au maximum de 9 m.

Article UA 11 : Aspect extérieur

11.1 - Règle générale

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

11.2 - Façade

Les façades ne peuvent avoir plus de 12 m de large si elles ne reçoivent pas un traitement architectural correspondant à un rythme de constructions conforme à l'aspect des constructions voisines.

L'encadrement des ouvertures est obligatoire. Les linteaux sur les ouvertures de type granges, garages, passages, seront « droits » ou en « anse de panier ». Les linteaux sur fenêtres et portes seront « droits » ou en « arcs ». Les linteaux « plein-cintres » sont interdits. Les fenêtres seront en principe plus hautes que larges et elles seront à deux vantaux. Les barres d'appui des fenêtres seront de couleur noire et les plus simples possibles. Les coffrets de volets roulants montés à l'extérieur de la façade sont interdits.

Les balcons, vérandas et autres excroissances de ce type en saillie sont interdits. L'appui des fenêtres ne doit pas être saillant par rapport à l'encadrement.

Les façades auront un aspect d'enduit lissé de mortier de chaux blanche, de ton sable. Le marquage de soubassements ainsi que les appareillages de pierres sont interdits.

Les encadrements de fenêtres seront de ton pierre.

11.3 - Toiture

Faîtage et égouts de toiture seront parallèles (ou proches de la parallèle) à la rue. La toiture sera en deux pans. Elle aura même pente que les constructions voisines et en tout état de cause une pente comprise entre 20° et 30°.

Les saillies sur toitures et les chenaux encastrés sont interdits. Les débords de toit par rapport à la façade sont limités à 40 cm.

Les matériaux de toiture auront des formes et colorations proches de l'existant (couleur terre cuite).

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs devront respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.

11.4 - Application de l'article UA 11

Cet article ne s'applique pas aux édifices publics à caractère monumental et équipements publics divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place).

Article UA 12 : Stationnement

12.1 - Extension de construction existante

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exception

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Réhabilitation

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstruction

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés en annexe graphique du PLU.

12.7 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de surface de plancher, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 2 chambres,
 - o 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de spectacle, de réunion...) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.8 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.9 - Exceptions

La règle applicable pour les constructions non prévues ci dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.10 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Cette règle ne s'applique pas en cas de modification, extension ou adjonction limitée à 20 m² de surface de plancher nouvelle, par rapport à la construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, ainsi qu'aux équipements d'intérêt général.

Les espaces repérés par la trame graphique au plan de zonage du PLU « éléments paysagers à protéger » sont soumis à protection particulière au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.