

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

ARTICLE UA 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de camping et de caravanning ;
Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
Les dépôts de véhicules pouvant contenir plus de 10 unités ;
Les dépôts de matériaux ;
L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone ;
Les constructions à usage industriel ;
Les constructions à usage agricole ;
Les hébergements de type habitations légères de loisirs ;

Dans le secteur UAa :

Toute nouvelle construction exceptées celles prévues à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions abritant une activité artisanale peuvent être autorisées à condition que cette activité soit liée à une activité de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune nuisance sonore, olfactive, pour le voisinage.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard; dans le cas d'une extension, celle-ci peut être autorisée, dans la mesure où la destination du bâtiment est conservée, ou conforme au règlement de la zone, et dans la limite de 25 % de la SHON existante.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux règles édictées par le PLU, est autorisée dans un délai de 10 ans après le sinistre, dans l'enveloppe du volume préexistant, à condition que sa destination soit conservée, ou soit conforme au règlement de zone.

Les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables sont soumises au permis de démolir.

Dans le secteur UAa :

Seules les annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient complémentaires aux constructions d'habitation à proximité.

ARTICLE UA 3: Les conditions de desserte des terrains par les voiries

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne

les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme (chaussée + accotements) des voies nouvelles, ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur, avec une chaussée minimum de 4 mètres, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voie concernée et présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

En outre, il sera exigé un recul minimum de 5 m depuis toutes voies ouvertes à la circulation, jusqu'au portail d'entrée des véhicules, sauf impossibilité technique ou adaptation mineure motivée.

Dans le cas de constructions groupées ou de lotissement, un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de la voie principale d'accès.

Toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE UA 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2 - Electricité

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'électricité ; les raccordements seront enterrés.

3 – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement .

L'évacuation des eaux non traitées dans les ruisseaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Un dispositif individuel vérifiable de récupération des eaux pluviales conforme à la législation et adapté aux aménagements projetés devra être réalisé; à défaut, il pourra être autorisé le raccordement dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

ARTICLE UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ou bien s'implanter en alignement avec un bâtiment déjà existant à la condition que cet alignement n'entraîne pas de gêne particulière.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'extension de la construction peut être autorisée en continuité avec la construction existante sans condition de recul mais avec une surface hors oeuvre brute limitée à 3 m².

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0,80 m), à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les emprises publiques et voiries ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure d'emprise publique et voirie ne pourra dépasser 8 m.

Dans le cas d'intersection de voiries, un recul pourra être exigé en relation avec la sécurité. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

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

7.0. Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1. Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines ou être implantées en limite sur une profondeur de 15 m à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie lorsque la parcelle voisine supporte une construction existante en limite ne présentant pas d'ouverture sur cette façade. Dans le cas de bâtiments existants ne respectant ces règles, l'extension peut être autorisée en continuité avec la construction existante.

L'annexe à une construction principale, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique, peuvent être implantées en limite, ou à 0,80 m en cas de débords de toiture (ceux-ci ne pouvant être supérieurs à 0.80 m) à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sans condition de recul.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de condition de recul :

Pour l'implantation d'une seule annexe, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage, et que la longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, de plus, la longueur d'une seule façade en bordure de propriété voisine ne pourra dépasser 8 m.

Pour une seule piscine.

Pour les sas d'entrée, vérandas, serres de balcon d'une surface inférieure à 5 m².

ARTICLE UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions principales implantées en vis à vis sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 6 mètres; en outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas limité sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'emprise publique ou de la voie; l'emprise des constructions implantées au delà de cette profondeur, ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la propriété ou partie de la propriété située en dehors de cette bande.

ARTICLE UA 10 - La hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres.
Les restaurations des constructions existantes dépassant cette hauteur maximum seront autorisées dans l'enveloppe du volume existant.

ARTICLE UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1,20 m, avec une pente de 3 X 1, et la profondeur des affouillements, 1 m, par rapport au terrain naturel avant et après terrassement.

11.2. Volumes et proportions

La référence au bâti traditionnel est obligatoire et sera jugée notamment en fonction de la recherche de volumes simples et bien proportionnés.

11.3. Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...

La teinte doit s'harmoniser avec les teintes des façades environnantes; le blanc cru est interdit. Les constructions principales en bois apparent de type chalet sont interdites.

Pour les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables toute demande de travaux devra respecter les caractéristiques architecturales préexistantes et prévoir des modifications s'harmonisant au mieux avec ces caractéristiques.

Les matériaux transparents comme le verre peuvent être utilisés en façade, dans la limite de 40% de la totalité de la surface de la façade.

11.4. Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite dimension, de moins de 20 m², ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

La pente de la toiture doit être comprise entre 60 % et 100 %, sauf pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale pour lesquels la pente de la toiture peut atteindre un minimum de 15 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels le débord de toiture n'est pas exigé.

En limite de propriété, les débords de toiture sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles utilisées dans la région ; l'emploi du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné pourra être autorisé à condition d'une bonne harmonisation avec les couvertures environnantes.

Les teintes autorisées des couvertures sont: couleur ardoise, gris, brun-rouge, ou bien s'harmoniser avec celles des couvertures environnantes.

L'emploi de matériaux transparents (vérandas, couvertures de piscine ...) peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les ouvertures dans le plan de la toiture (de type Velux) et les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 40 % de la surface de la toiture.

Pour les constructions inscrites sur la liste des bâtisses remarquables, toute demande de travaux devra respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles de la toiture, pente, matériaux, couleur etc...

11.5. Aspect des clôtures

Elles sont soumises à autorisation; en tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation.

11.5.1 En limite de voirie

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,50 m, doivent être constituées par des murs pleins ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum.

Dans le cas de murs pleins, celui-ci devra être réalisé soit en pierres apparentes, soit en crépi de couleur semblable à celui de la construction principale.

Dans le cas de grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, la teinte devra être en harmonie avec les teintes environnantes.

Les haies vives auront une hauteur maximale de 2 m.

Les murs de soutènement en limite de voirie sont autorisés, s'ils sont justifiés par un talus naturel et leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de ce talus; leur parement devra présenter un aspect fini (enduit rustique, pierres, etc...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins d'entretien et de sécurité.

11.5.2 En limite séparative

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,50 m, doivent être constituées par des murs pleins, ou de type claustra en bois, ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

ARTICLE UA 12 - Les aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

collectifs :

- ⇒ Pour les logements de moins de 50 m² de SHON = 1,5 place de stationnement au moins par logement ;
 - ⇒ Pour les logements de plus de 50 m² de SHON = 2 places de stationnement au moins par logement ;
- De plus, pour tous les logements, il sera demandé en plus des places affectées aux logements, 1 place visiteur par tranche de 8 logements ;

individuel :

- ⇒ 3 places de stationnement au moins par logement; de plus il sera demandé en plus des places affectées aux logements, 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

- ⇒ une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- ⇒ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les établissements artisanaux :

- ⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment ; en tout état de cause, le nombre de stationnement ne sera pas inférieur à 1 place par employé.

Pour les constructions à usage de commerce :

⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

Pour les équipements publics :

⇒ Les besoins en stationnements devront être établis en fonction du type d'activité et de l'usage du bâtiment, et des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes pourra être admise sur un terrain situé à moins de 200 m. En fonction de l'importance de l'aire de stationnement, il pourra être exigé un aménagement paysager avec des plantations hautes et des plantations basses.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux; cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol des constructions ne doit pas dépasser 0,80.