

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur aggloméré ancien. Elle a vocation principale d'habitation, de commerce, de service et de bureau.

Le règlement vise à la fois le respect des caractéristiques principales du village par une implantation majoritairement à l'alignement sur les espaces publics, mais également avec le souci d'assurer une bonne transition avec les nouveaux quartiers prévus à être urbanisés.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions ou les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- 4 - Les carrières ou gravières,
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

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

Les constructions ou les changements de destination à usage commercial et artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisance aux habitations implantées sur les terrains environnants et dans la mesure où elles sont compatibles avec les infrastructures existantes et en particulier la voirie.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

2 - Voies nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif doit évacuer ses eaux usées au dit réseau par des canalisations souterraines.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé avec la loi ALUR.

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

1 - Toute construction nouvelle sans balcon doit être implantée, pour tous ses niveaux, de 0 à 5 mètres des voies existantes ou projetées, ou des limites d'emprises publiques.

2 - Cas particuliers :

L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

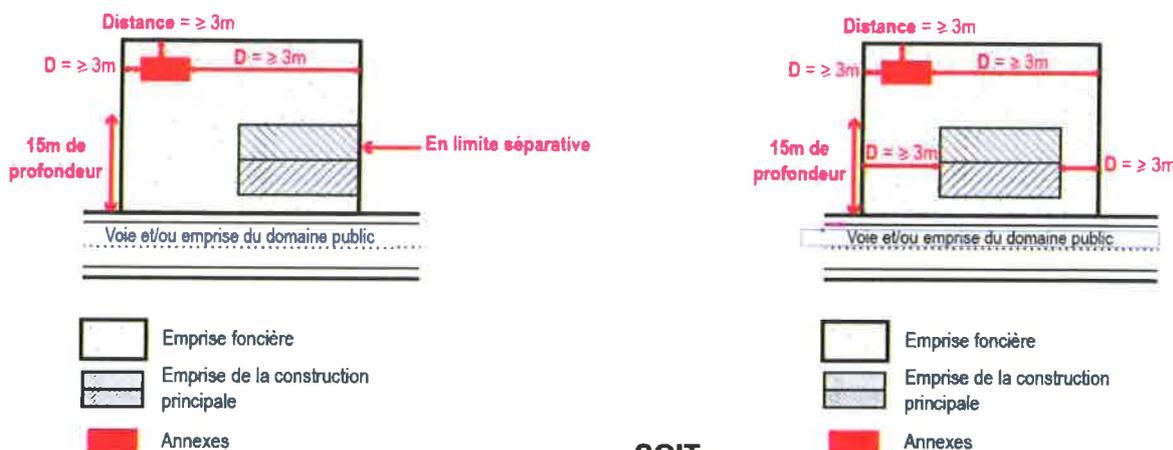
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins existants,
- En cas de construction sur des parcelles d'angle de voies publiques,
- Pour les extensions de constructions existantes avant l'approbation du PLU en retrait et avec le même retrait,
- Pour les constructions nouvelles avec balcon.

3 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des voies ou emprises publiques au moins égale à 1,50 mètre.

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

1 - Toute construction nouvelle principale doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement sur voies ou emprises publiques.

Au-delà de ces 15 mètres, toute construction nouvelle d'annexes à la construction principale doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de toute limite séparative.



SOIT

2 - Les abris des jardins potagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (qui vise à "localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent") sont implantés en limite séparative et regroupés par deux si possible.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 8 mètres sans pouvoir strictement dépasser 2 étages sur le rez-de-chaussée.

3 - La hauteur des abris des jardins potagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est limitée à 2,30 mètres.

4 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de T.V. autres que paraboliques.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1

1 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 1,40 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits. Les enduits doivent être réalisés dans le respect des délais légaux (certificat d'achèvement des travaux).

Les matériaux pour les annexes de l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

Le bois peut être largement utilisé pour les abris des jardins potagers protégés au titre de l'article, L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.

Pour les constructions nouvelles ou changement de destination, il est exigé :

1 - Habitations :

1 place de stationnement par logement et aucune place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

Aucune place de stationnement.

3 - Commerces :

Aucune place de stationnement.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

2 - Jardins potagers repérés sur la partie graphique du Règlement :

Un ensemble de jardins potagers est repéré sur la partie graphique du Règlement afin d'être protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et donc non constructibles hors, naturellement, les abris de jardins (voir article 5.9 des Dispositions Générales du présent Règlement).

3 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Un arbre au minimum doit être planté tous les 5 emplacements de stationnement sur les aires de stationnements non couvertes.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé avec la loi ALUR.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.