

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

##### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

- 1) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - a) les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, hôtelier, de commerce, de bureaux, de services, maison de retraite et équipement assimilé
  - b) les aires permanentes de stationnements ouverts au public
  - c) les aires de sport et jeux
  - d) les constructions à usage de stationnement public et privé
  - e) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)
- 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - a) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitat, qu'elles ne présentent pas de risque d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant
  - b) les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage
  - c) les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

##### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole
2. Le stationnement isolé des caravanes
3. Le camping hors terrains aménagés
4. Les terrains aménagés de camping et de caravanes permanents y compris le camping à la ferme
5. Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
6. Les carrières

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès et voirie**

En ce qui concerne les RD 554, RD 29, RD 276, RD 76 et la voie Villeneuve, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Lorsque l'unité foncière est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Pour être constructible, l'unité foncière doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, ...

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

Les unités foncières doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4m de plateforme.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 1,50m.

### **ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau Potable**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leurs nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisées doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés, il sera imposé la mise en place d'équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement.

#### **c) Réseaux divers**

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

#### **d) Citerne de gaz et gasoil**

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

### **ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction au nu de la façade doit être édifiée à l'alignement des voies existantes ou prévues
2. Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé pour améliorer l'insertion du bâtiment dans le site. Ce retrait sera traité en tant que place piétonnière, afin d'aérer le tissu urbain. Il ne devra pas être destiné au stationnement des véhicules. et devra respecter les dispositions de l'article UA13.
3. L'implantation en recul peut également être admise :
  - a) Pour assurer la continuité avec les immeubles voisins ;
  - b) Pour sauvegarder un élément intéressant du site.
4. Dans le cas d'une restructuration globale d'un bâtiment, l'implantation de balcons en étage en débord sur le domaine public peut être admise après accord des services compétents, dans la limite de la largeur du trottoir calculée en son point le plus faible sur le confront du projet, avec un maximum de 1,40m, à la condition toutefois que les règles de sécurité soit respectées et sous réserve du respect des dispositions de l'article UA11(b)
5. Par dérogation aux articles précédents, le dernier niveau bâti en application de l'article UA 10(2c) devra se tenir en retrait de deux mètres minimum par rapport à la façade sur voie publique.

### **ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans une bande de 15 mètres, à compter de l'alignement de la voie les constructions qu'elle que soit la profondeur des immeubles, doivent être

implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, en cas de création d'une voie piétonne, d'une placette ou d'un passage piéton, l'implantation sera possible en retrait des limites séparatives. Ce retrait ne pourra pas excéder la largeur dudit passage ou de ladite place, sans jamais être inférieur à deux mètres.

2. Au-delà de la bande de 15 mètres visée ci-dessus, (ou de la bande construite si les immeubles existants ont une profondeur inférieure à 15m), les constructions peuvent :
  - a) soit jouxter la limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,20m à l'égout du toit
  - b) soit être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions, balcons compris, au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4m.
  - c) soit jouxter la limite séparative en cas de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale.

#### **ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.
2. Toutefois cette hauteur peut être dépassée :
  - a) Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
  - b) Pour les restaurations ou aménagements des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS et ayant une hauteur supérieure à 12 mètres
  - c) Cette hauteur peut être portée à 15 mètres à l'égout du toit, par la création d'un niveau supplémentaire, à condition que les dispositions de l'article UA6(5) et UA11 soient respectées. La hauteur du garde-corps plein du dernier niveau ne devra pas être supérieure à 12m.

- d) Une hauteur différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de la hauteur de bâtis justifiant d'une existence légale.

## **ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **a) les couvertures**

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 33%.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières en zinc ou en cuivre. L'utilisation de matériaux plastiques, PVC, est strictement interdit.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » d'une teinte approchant celle des tuiles des couvertures voisines. Tout autre élément de couverture est interdit. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches des cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. L'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne de télévision extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

### **b) les façades**

Elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie. Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire. Une bande de séparation de couleur blanche pourra être apposée entre deux couleurs.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein). Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter ceux existants dans la zone ; les murs et matériaux divers tels que altuglass ou autres sont strictement interdits, seules les grilles métalliques traditionnelles sont autorisées

Le dernier niveau bâti en application de l'article UA6(5) présentera un garde corps plein de type double génoise (tuiles canal).

Il est rappelé que les enseignes sont soumises à déclaration et doivent respecter les règlements en vigueur.

#### **c) les clôtures**

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

#### **d) Divers**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possibles.

#### **e) Energie renouvelable**

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement.

### **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte publique.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 VL par logement plus une place visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 100 m<sup>2</sup> : 1VL par 25m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de vente.
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1VL par chambre en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les constructions à usage de restauration : 1VL pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration
- Pour les maisons de retraite, foyer de personnes âgées : 1 VL pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les équipements publics, les stationnements seront assurés en fonction des besoins du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois, dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

*Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers*

### **ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

Dans le cas de recul sur l'alignement, les marges de recul doivent être aménagées en espace vert ou en place planté par des arbres de haute tige – minimum circ.12/14 à la plantation.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA15 – DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé