

## **Z O N E U A**

La zone UA comprend le secteur regroupant une partie des commerces, des services et des équipements collectifs.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 12, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 14.

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

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les carrières ;
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en particulier :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les constructions doivent rejeter leurs eaux usées au réseau collectif d'assainissement. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

##### **2.2 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

**3 - Electricité et télécommunication :**

Dans la mesure du possible, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

1 - Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon que la distance du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2 - Des implantations autres que celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

**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 des constructions est mesurée sur la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2 - En cas de surélévation ou d'extension d'un bâtiment existant, les éléments architecturaux nouveaux doivent composer avec les éléments existants un ensemble architectural homogène.

3 - Les toitures doivent être de type régional avec une pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Elles seront pour toutes les constructions en tuile canal ou similaire (tuile à grandes ondes), à l'exception des constructions à usage d'activité et des équipements collectifs, sous réserve que les matériaux employés aient une teinte, des ondulations ou des nervures en harmonie avec celles des toitures traditionnelles, ainsi qu'une pente adaptée.

Toutefois, les toitures horizontales sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30 % de la superficie totale des toits de l'ensemble construit.

Les toitures terrasses sont autorisées pour la totalité de la toiture dès lors qu'elles permettent la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les vérandas ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Les annexes aux constructions existantes ne sont pas soumises aux règles ci-dessus, néanmoins toute toiture d'aspect tôle et/ou de couleur brillante est proscrite.

Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel, sauf pour les façades bois qui pourront être autorisées.

Est notamment interdit :

- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

4 - Clôtures sur rues :

Les clôtures doivent être conçues en fonction de l'environnement général de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 mètre, dont 0,80 mètre maximum en partie pleine.

5 - Autres clôtures :

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**1 - Le stationnement** des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est exigé :

### **- Constructions à usage d'habitation :**

- 2 places par logement.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : une place par logement.

### **- Constructions à usage de bureaux :**

- 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher De Construction.

### **- Constructions à usage d'activités :**

- 1 place par poste de travail.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de services.

### **- Constructions à usage de commerce :**

- Commerces de surface de vente supérieure à 500 m<sup>2</sup> : 15 à 20 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Autres commerces : 2,5 à 5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dans les deux cas, doivent être en outre aménagés les espaces nécessaires au stationnement du personnel et à l'évolution ou au stationnement des véhicules de livraison et de service.

### **- Constructions à usage hôtelier :**

- Hôtels : 1 place par chambre.
- Restaurants : 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

## **2 - Stationnement des deux roues**

Des emplacements pour deux roues devront être en nombre suffisant, facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

**3 - Modalités d'applications**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

4 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1 - La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

2 - Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

3 - Les surfaces libres non bâties et délaissées des aires nécessaires au stationnement, à la circulation ou aux activités autorisées pourront être traitées en espaces verts.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.