

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA -

La zone UA est référencée au plan par l'indice UA et délimitée par tirets longs.

### Caractère de la zone UA :

Il s'agit d'une zone urbaine, à moyenne densité d'habitat, de services et d'activités.

### ARTICLE UA-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions de quelques destinations que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 2.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone. (5)

La reconstruction des bâtiments sinistrés. Les articles 5,6,7,8,9,10 et 12 pourront alors ne pas être appliqués.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie etc..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le secteur à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés au dessus de cette cote diminuée de 20 cm.

L'implantation des bâtiments ne devra pas gêner le libre passage des crues.

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve que compte tenu de la superficie des terrains, de la densité des constructions, de nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles souterraines, l'assainissement ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Dans le couloir de présomption de nuisance sonore repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. (voir arrêté et mode de calcul en annexe du règlement). (12)

Le permis de démolir est nécessaire avant toutes démolitions, bâtiments et murs de clôture.

Les terrains classés au PPRI doivent respecter le règlement du PPRI, ci joint en annexe du règlement du POS:

Les zones VERTES et ROUGES constituent les terrains classés inconstructibles prévues à l'article L125-6 du code des Assurances. Seuls les biens et activités existant antérieurement à la publication de l'acte approuvant le PPRI, continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

Les zones BLEUES ET JAUNES, le respect des dispositions du PPRI conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté ministériel.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. (3)

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent satisfaire aux conditions normales de desserte et aux conditions de sécurité.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Desserte en eau industrielle :

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

**Assainissement Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Tout lotissement ou groupe d'habitations doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (7). L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

**Eaux résiduares industrielles :**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduares industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduares au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

**Assainissement Eaux pluviales :**

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

**Distribution E.D.F.- P.T.T :**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie supérieure à 800 m<sup>2</sup>.

Cette prescription n'est pas applicable à l'extension des bâtiments existants, à la construction de leurs annexes, à la transformation en habitation et à la reconstruction après sinistre, ainsi qu'à des terrains non bâtis enclavés dans le bâti existant.

ARTICLE UA -6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (10)

Malgré les dispositions des aînées précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées si ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 % de la superficie des terrains. (11)

L'emprise au sol des constructions autres que d'habitation ne doit pas excéder 30 % de la superficie des terrains. (11)

Cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée des bâtiments existants, à la construction de leurs annexes et à la reconstruction après sinistre sur des terrains dont la superficie est inférieure à celle fixée à l'article 5.

Elle n'est pas non plus applicable à l'extension des bâtiments abritant des activités déjà installées dans la zone.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + C, excepté au lieu-dit "Le Vauchel", côté rivière, où le nombre de niveaux sera de R + C.

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel. (9)

## ARTICLE UA-11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de formes et de percements.

L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes se fera dans le respect de l'architecture d'origine.

La modénature de la construction (bandeau, chaînage, appareillages, encadrement de baies, souche de cheminées) sera conservée et au besoin copiée pour les extensions.

La proportion des baies sera respectée.

Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 70cm, lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, et parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement de « ton pierre à sable ».

Les façades en pierres ou briques de pays devront être conservées chaque fois que leur état le permettra.

Les fenêtres de toit seront à pose encastrée.

### Pour les constructions à usage d'habitation :

Les éléments principaux de toiture doivent être à deux ou quatre versants dont la pente ne sera pas inférieure à 40°.

Les toits terrasses sont interdits sauf en accompagnement de toiture à deux pentes, ou pour les appentis.

Les toitures à la mansarde sont autorisées uniquement pour les constructions de type R+1+C.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile plate petit moule de tonalité brune, la tuile mécanique petit moule de tonalité brune, le chaume ou le roseau et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

Les installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront ne pas respecter les contraintes imposées par l'article 11, liées à la nature des matériaux, à la pente des couvertures ou à la nature des façades.

Les constructions en bois ainsi que les constructions recouvertes d'un essentage de clins bois sont autorisées. Les bois seront laissés naturels soit teintés de teinte sombre (chêne foncé) ou peints de ton pierre à sable.

### Pour les constructions à usage autre que d'habitation et pour les annexes aux bâtiments d'habitation :

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur tuile ou ardoise.

Des pentes de toit inférieures à 45° sont autorisées.

Pour les annexes ou extensions de faibles importances les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à un mur ou à une autre construction. La pente peut être inférieure à 45°.

### Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitations :

Elles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale.

### Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont :

Les murs pleins en pierre, brique, ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures végétales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, les murets (mur bahut), d'une hauteur maximale de 60 cm.

Les murs de clôture existants devront être conservés dans la mesure du possible, s'il n'est pas possible de les restaurer ils devront être reconstruits avec les matériaux d'origine.

### ARTICLE UA-12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places par logement. Ces places de stationnement devront être dissimulées de la voie publique soit par la clôture, soit par la réalisation de plantations.

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

Dans le cas de constructions abritant une activité :

- les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200m<sup>2</sup> de leur superficie.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essence arbustive dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.

### ARTICLE UA-14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

### ARTICLE UA-15- DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.