

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- les ouvrages techniques aériens relatifs aux réseaux de télécommunication,
- le stationnement de caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires naturelles de camping,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature.

Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur concerné par un périmètre d'étude :

- les constructions à usage industriel sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions mesurées des constructions à usage industriel existantes,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions mesurées des constructions à usage d'entrepôts commerciaux existantes,
- les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation de constructions à usage agricole existantes ou à condition qu'il s'agisse de constructions de faible ampleur nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances tels que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elle n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux,
- les affouillements et exhaussements du sol ne seront admis que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

Au sein du périmètre d'étude identifié au plan de zonage, seules sont autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA-3 : Accès et voirie

3.1. – Accès :

-Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

-Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. – Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.

Article UA-4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1.- Règle générale :

Les constructions devront être édifiées en recul :

- de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
- du recul d'alignement indiqué au plan.

6.2.- Les alignements de façades en ordre continu repérés sur le plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

- Un retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue peut être autorisé ou imposé pour assurer un raccordement avec les constructions voisines existantes ou pour des raisons d'ordonnancement architectural d'ensemble.

- En cas d'implantation en recul, les constructions de toutes sortes sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de caves, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

- Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantations obligatoires à l'alignement ne s'appliqueront qu'à la façade principale.

- Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

6.3.- Exceptions :

- Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et à condition que les constructions ne présentent pas une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

- Les extensions et transformations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- Les règles précisées à cet article 6 ne s'appliquent pas pour les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. – Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées le long d'une ou plusieurs limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à un tiers de la hauteur du bâtiment ($L=H/3$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2. - Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

- La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

- Pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres, l'implantation sera obligatoire sur l'une au moins des limites séparatives, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente.

Dans ce dernier cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2 mètres minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article VI.

7.4. - Exceptions :

- Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue, les constructions construits à l'arrière pourront l'être en recul par rapport aux limites séparatives.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale au tiers de la hauteur ($L=H/3$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance de recul ne s'applique pas aux constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m².

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- Les règles précisées à cet article 7 ne s'appliquent pas pour les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les uns par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de recul au moins égale à 2 fois la hauteur du nouveau bâtiment ($L= 2H$).

Article UA-9: Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UA-10 : Hauteur maximum des constructions

10.1.- Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 13 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques...).

10.2. - Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

La hauteur s'alignera à celle des égouts de toitures des constructions voisines.

Entre deux constructions d'inégale hauteur et qu'elle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- en-dessous de l'égout le plus haut mais au dessus de l'égout le plus bas.

10.3. - Exceptions :

- Les extensions et transformations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UA-11 : Aspect extérieur

11.1. - Règle générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

11.2.- Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

- Dans le cas de reconstructions, les façades seront conçues en référence aux façades existantes du village centre, selon le modèle simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

- Dans le cas de transformations, les baies resteront plus hautes que larges.

11.3. - Toitures - volumes :

Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

- le faîtage est placé parallèlement à la rue,
- la toiture est en principe à deux pans avec une pente d'environ 50 %. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
- les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traitées de façon particulière.
- tous les aménagements de combles sont autorisés sous réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.
- la pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée.

Pour les secteurs non repérés par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

- les toitures-terrasses (non accessibles) sont autorisées sauf si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- les toitures terrasse ou à une seule pente doivent être réservées à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site.

- elles seront également autorisées pour les adjonctions réduites à des constructions existantes ou pour de petites constructions sur cour.

11.4.- Enduit et coloration de façade :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre) est interdit.
- Les nuances de coloris des façades des villages doivent respecter le ton général qui est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.

Article UA-12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de constructions existantes à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES :

12.4 - Dispositions générales :

La superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement de stationnement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit présenter une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstructions :

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Normes générales :

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2^{ème} degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible. Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
1 emplacement pour 10 chambres,
1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

12.9 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UA-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, chaque parcelle devra comporter au moins 40 % de sa superficie en espaces verts.

Cette règle ne s'applique pas aux édifices publics, réservoirs et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêt collectif.