

CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone UA

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat ancien du bourg.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- UAp correspondant au bourg ancien d'intérêt patrimonial,
- UAIN correspondant au bourg situé en zone inondable.

Elle est affectée aux habitations (et/ou) commerces et équipements publics ainsi qu'aux installations classées existantes et à celles qui sont nécessaires à la vie urbaine (garage de véhicules, chaufferie, blanchisserie, pressing, clinique, école ayant des ateliers, etc.).

L'habitat est le caractère dominant de cette zone, et les bâtiments y sont construits en ordre continu.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- dans le secteur UAp, le changement de destination des commerces existants sur les linéaires indiqués sur les plans de zonage (cf. plan de zonage pièce n°5 du PLU).

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

2.1 Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;

2.2 Sont admis sous conditions :

En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit,

- les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3 et de la RD25 classées en voie de type 2 sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par

l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

- les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc.) ;
- les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients ;
- les entrepôts commerciaux liés à des activités commerciales contiguës ;
- en zones UA et UAin, les constructions admises par le présent règlement devront respecter, les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU) ;

en zone UAin toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.

- en zone UAp, la démolition des bâtiments est soumise à autorisation (permis de démolir).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

3.2 Voiries :

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

4.2 Assainissement :

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

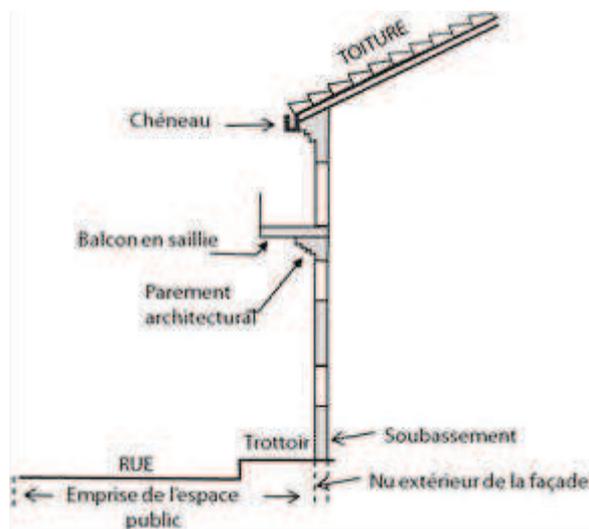
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées comportant déjà des constructions à l'alignement, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
- soit être implantées en recul sans excéder 5 mètres par rapport à l'alignement à condition de traiter l'espace libre ainsi créé par des éléments architecturaux tels que porche, mur etc. Cet espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier de type jardin, cours fermée, stationnement...
- Les saillies sur l'espace public existant, modifié ou à créer sont admises dans les conditions suivantes (cf. esquisse ci-après) :

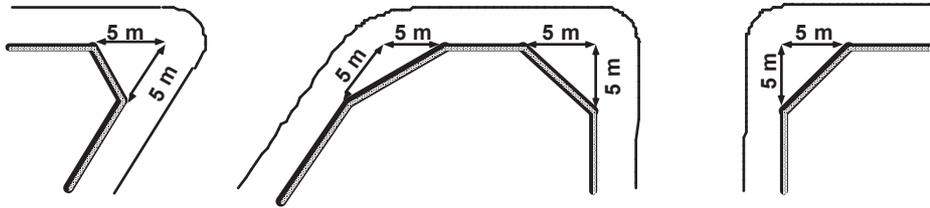


- . surplomb d'une hauteur minimum de 4 m au-dessus d'un trottoir, et 4,5 m au-dessus du niveau de la chaussée dans le cas de rues dépourvues de trottoirs,
- . saillies de balcons et bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade extérieure :
 - 0,20 m sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 m,
 - 0,50 m sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 m,
 - 0,80 m sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 m.

Les annexes inférieures à 20 m² ne sont pas concernées par cet article.

6.2 Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 m.



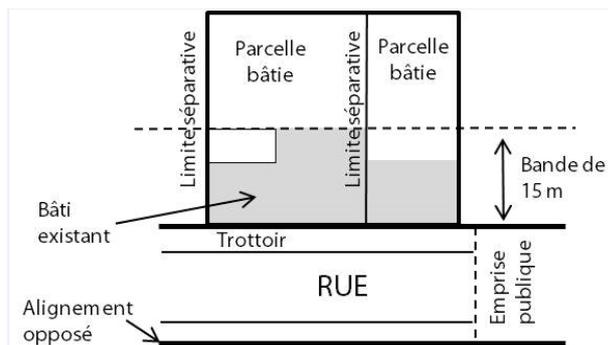
Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.

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

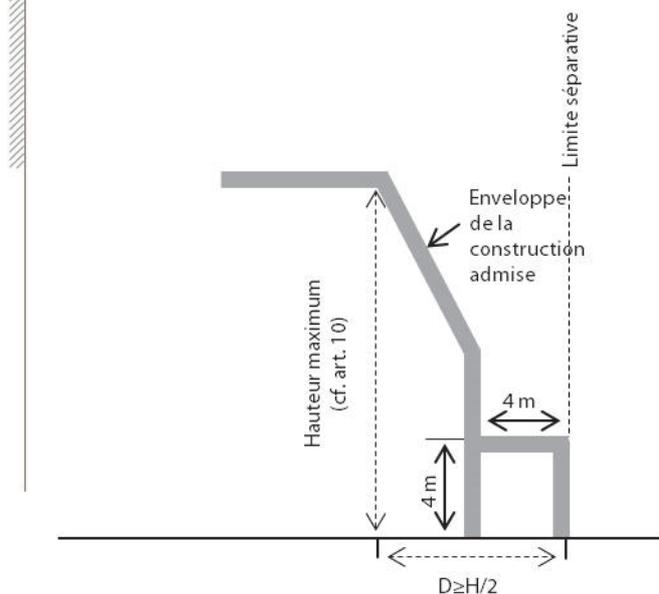
7.1 Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement des voies, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre (cf. croquis explicatif ci-dessous) :



7.2 Au-delà de la profondeur correspondant au bâti édifié en bordure des voies les constructions peuvent s'implanter :

- Soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur totale n'excède pas 4 m ;
 - s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant, et de ne pas excéder 4 m de hauteur au-delà de la partie jointive.

b) Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur des constructions sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m.



c) les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non règlementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative par rapport à l'alignement.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, ne peuvent être construits que des réservoirs, des cages d'ascenseurs et d'escaliers, des lucarnes et des souches de cheminée, dont le volume est limité sauf pour les souches de cheminée, par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 30° (66 %) au-dessus du plan horizontal.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum:

Dans le secteur UA, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres et 9 mètres dans le secteur UAp.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

- Dispositions diverses :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut dépasser 10 m de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme expliquée ci-dessus.

10.3 Hauteur relative :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points + 3m ($H=L+3m$).

- Dispositions diverses : devant le débouché d'une voie, la hauteur maximum autorisée est calculée en fonction d'un alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement neuf créé.

1 place de stationnement en cas de réhabilitation.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12.2 Pour les constructions à usage de bureau :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre de l'immeuble.

12.3 Pour les hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.4 Pour les établissements d'enseignement :

- a) pour les établissements du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
 - b) pour les établissements du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe.
- Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

12.5 Modalités d'application :

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 réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.
- c) les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UA 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.