

## CHAPITRE 1

<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</b>
--

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UA 1 : Occupations et utilisation du sol interdites**

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les terrains de camping et caravaning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

#### **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les démolitions, à condition qu'elles ne conduisent pas à la disparition d'un volume bâti nécessaire à la pérennisation de la morphologie d'ensemble du village (front bâti continu, alignement sur le domaine public,...),
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination à usage artisanal ou industriel, de commerce, de bureaux et de services, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade sur les voies publiques de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, s'ils sont temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

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

### **Article UA 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

Toute 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 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

Les accès des riverains sur la RD 400 et la RD 126 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 automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) 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 2000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- 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 branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

#### 4.5. - Déchets :

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

### **Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

#### 6.1 -

Le long des voies automobiles publiques, toute construction doit être implantée à l'alignement du domaine public.

Cependant, une construction peut-être implantée dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions contiguës existantes lorsque celles-ci sont elles-mêmes implantées en retrait du domaine public.

## 6.2. -

Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe précédent, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

## 6.3. -

Lorsqu'une construction est déjà édifiée tel qu'il est indiqué au paragraphe 6.1, il est possible d'établir une construction en 2<sup>ème</sup> rang à condition de respecter les dispositions de l'article UA 8.

## 6.4. -

Les constructions d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

### 7.1 – Règles générales :

- Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement du domaine public, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite du terrain à l'autre, à l'exclusion des cas suivants :

. dans le cas où la largeur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres et dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies : les constructions doivent alors être implantées en contiguïté de l'une au moins des limites.

. dans le cas de modification, extension ou adjonction, sur les constructions existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

- A l'arrière de la bande de 10 mètres visée précédemment, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives et de la limite de fond de parcelle.

- Dans les différents cas de recul par rapport aux limites séparatives, autorisés par exception à la règle, le retrait à observer doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

### 7.2 – Exceptions :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

**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 à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne doit pas excéder 9 m mesurés par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

**10.2 – Exceptions :**

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique.

**Article UA 11 : Aspect extérieur****11.1 -**

Le projet 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 bâtiments 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 - façades - ouvertures**

Pour les constructions à usage d'habitation, les percements en façade sur rue doivent conserver les caractéristiques de ceux existants (unité dans la composition des formes, dispositions et proportions).

**11.3 - toiture - volume**

La toiture dont le faîtage est placé parallèlement à la rue, comporte deux pans avec une pente comprise entre 20° et 30°.

Pour le traitement des angles de rues et des extrémités de bandes bâties, tout système est admis à la réserve qu'il assure la continuité des toitures. Cela autorise également, pour ce cas précis, une pente et une allure de toitures différentes permettant d'établir la continuité avec une maison voisine ou de ramener le faîtage dans l'alignement général.

#### 11.4 - murs - enduits - coloration

Les matériaux de type agglos, briques creuses,..., destinés à être rhabillés ne pourront rester nus.

Les clôtures doivent présenter une hauteur minimale de 1,80 m et maximale de 2 m.

### **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 bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

#### 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 supérieure à 5.

### **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

#### 12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les établissements commerciaux et artisanaux, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> 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 doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1<sup>er</sup> degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

- Résidences-service ou résidences « senior » :

- 2 emplacements pour 3 logements pour les résidences non médicalisées,
- 1 emplacement pour 3 logements pour les résidences médicalisées,

*A 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. »*

## 12.5 -

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

### 12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- à partir de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- à partir de 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- établissements paramédicaux, et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> 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.

### **Article UA 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues. Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les opérations de constructions réalisées sur des terrains de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de la superficie de ces terrains doivent être traités en espaces verts plantés d'un seul tenant.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.