



Chapitre I

Dispositions applicables à la ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au centre aggloméré du village.

Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Peuvent notamment être autorisés :
 - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
 - Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipements collectifs
 - de bureaux ou de services
 - de commerces
 - de stationnement
 - Les lotissements et groupes d'habitation.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
2. Peuvent aussi être autorisés, sous condition de ne pas créer de nouvelles nuisances (par nature ou par importance) pour le voisinage :
 - Les extensions d'activités existantes.
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - Les parcs d'attraction et aires de jeux ou de sports.
 - Les affouillements ou exhaussements de sols.

Dans la zone **UA**, la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, à l'exception des cas se rattachant à l'article **UA 1.2** ci-dessus :

- Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt commercial, industriel ou artisanal.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les lotissements à caractère industriel ou artisanal.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les dépôts de plus de dix véhicules.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

En attente de réalisation du réseau public d'assainissement, les eaux usées seront traitées par des installations sanitaires conformes aux normes en vigueur et devront obligatoirement être évacuées par le réseau public dès que celui-ci sera mis en place.

Dans l'attente de cette réalisation, la Municipalité décline tout engagement d'équipement dans ce domaine, et seules les habitations individuelles pourront être autorisées. Le raccord ultérieur au réseau public d'assainissement est obligatoire.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - Electricité . Téléphone

La livraison et l'alimentation en énergie électrique ainsi que les branchements et raccordements téléphoniques, aussi bien privés que publics, seront réalisés pour les traversées de rues et places en circuits urbains souterrains. Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme des terrains devront permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler.

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

1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

a - Des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel du fonds servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m² de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

b - Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

2. Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front de rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

La superficie des cours visée au paragraphe 1.a pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

- Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone **UA**.
- Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les tuiles canal sont exigées en couverture, sauf pour les constructions à caractère technique, industriel, commercial ou sportif.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Logement :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher,
- deux places de stationnement par logement de 50 m² et plus (garage ou aire aménagée).

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.



ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.
- 2 - Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espace plantés communs représentant 10 % au moins de la superficie du terrain à aménager.
En cas de remodelage de plusieurs parcelles, 25 % de la surface du terrain devra être plantée.
- 3 - Les plantations existantes seront maintenues.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **UA 3** à **UA 13** précités.

ARTICLE UA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.