

ZONE 1UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en général en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement le caractère architectural.

ARTICLE 1UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-19 j) et R.421-23 e) et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping hors des terrains aménagés visés aux articles R.111-43 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R.111-30 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visés aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés à l'article R.111-32 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

ARTICLE 1UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone
- La reconstruction à l'identique de constructions existantes détruites par un sinistre
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les piscines et leur local technique sont autorisées sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 8 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 1UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers... Dans tous les cas les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

- Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE 1UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle a usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du Service des Eaux.

2. Assainissement

- Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite,

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dimensionnement des ouvrages devra être réalisé en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer.

3. Électricité – Téléphone

Cet article s'applique à tous les réseaux publics ou privés, desservant les terrains ou situés sur les terrains supportant les projets de constructions.

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

4. Citernes de gaz et gas-oil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE 1UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE 1UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes.
2. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas :
 - de constructions sur emprises préexistantes,
 - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain,
 - des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.
2. Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :

- soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite ;
 - soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m ;
 - soit être reconstruits sur emprises préexistantes.
3. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE 1UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les habitations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
 - dans le cas de reconstructions de bâtiments existants,
 - dans le cas des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans la bande de 20 m, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.
2. Au-delà de la bande des 20 m ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 20 m, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.
3. Une emprise au sol différente peut être admise dans le cas de reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure
 - Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
 - Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
2. Hauteur absolue
 - La hauteur absolue de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines à un niveau près.
 - Elle ne doit, en aucun cas, dépasser 10 m.
 - Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1 UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

a) Pentes

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées.
- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

b) Couvertures

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes.
- Les tuiles plates mécaniques et les plaques fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

c) Débords aval de la couverture

- Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.
- Seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

d) Souches

- Elles doivent être simples et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop grandes.

2.2. Les façades

a) Revêtement

- Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques tireuses non revêtus ou enduits. A titre exceptionnel les briques pleines apparentes peuvent être admises en linteaux ou jambage.
- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau.
- Les enduits doivent être en finition frottée finement ou grattée.

b) Percement

- La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30 %.
- La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

c) Menuiseries extérieures

- Les menuiseries et les volets doivent être de type traditionnel en bois peint. Les volets à barres et écharpes sont interdits.

d) Balcons

- Les balcons doivent être identiques à ceux des constructions anciennes environnantes et ne seront autorisés que dans le cas de reconstruction d'un bâtiment doté précédemment de balcons.
- Les ferronneries doivent être à barreaux verticaux simples et droits.

e) Couleurs

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes. Pour le choix des couleurs il convient de se référer aux palettes de couleurs qui peuvent être consultés en mairie.
- Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou recevront un badigeon qui ne sera pas de couleur vive. Le gris est interdit sur de grandes surfaces.
- Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

2.3. Les clôtures

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles comportent des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.
- Elles doivent être constituées par des haies vives ou des claires-voies. Les grilles métalliques en clôture seront en fer forgé avec des éléments verticaux simples sur murets de 0,80 m de hauteur au maximum ; le tout n'excédant en aucun cas 1,80 m.
- Les grillages sont autorisés s'ils sont doublés par des haies vives.
- Les panneaux en béton moulé dits décoratifs sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE 1UA 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
- 1 place est réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements et 1 autre place est affectée aux Personnes à Mobilité Réduite.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées : 1 place par 140 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de commerces ou de services : 1 place par 40 m² de surface de plancher.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

3. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

4. Toutefois lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à ménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m ou à participer à son aménagement.

ARTICLE 1UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. Tout arbre de haute tige doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, d'au moins de 2 m de haut.

ARTICLE 1UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

