

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **Rappel : pour toutes les zones**

1. L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont enterrés dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995)

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Caractère de la zone Ua : Zone à caractère central, elle correspond à la partie la plus ancienne de l'agglomération, entièrement équipée, cette zone englobe l'ensemble homogène de construction dont les façades donnent en majorité sur les places publiques.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

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

#### *Article Ua1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Sont interdites :

- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques).

#### *Article Ua2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES*

Sont admis :

- Les habitations individuelles isolées, jumelées, groupées.
- Les habitations d'immeubles collectifs.
- L'aménagement et/ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants.
- Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destinés à un usage domestique à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
- L'aménagement et/ou la transformation des bâtiments en habitations.
- La restauration et la reconstruction des bâtiments en cas de sinistre ou dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve de respecter les conditions d'une restauration ou d'une construction neuve.
- Les commerces, les bureaux, les services dont la surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les équipements publics et d'intérêt général.

- Les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) liées à une construction d'habitation existante.
- Les extensions des bâtiments existants.

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

### *Article Ua3 : ACCES ET VOIRIE*

#### Ua3-1                      Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### Ua3-2                      Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

### *Article Ua4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX*

#### Ua4-1                      Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Ua4-2                      Assainissement

##### ▪ **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément aux articles L1331-1 à 16 du Code de la Santé Publique.

### ▪ Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau ou dans les fossés publics.

#### Ua4-3 Eaux résiduaires industrielles

Elles ne pourront être admises dans le réseau « eaux usées » que si leurs caractéristiques sont semblables à celles des effluents urbains et après autorisation municipale.

Les effluents rejetés directement ou par l'intermédiaire du réseau « eaux pluviales » devront être préalablement traités pour être rendus conformes aux dispositions réglementaires générales ou spécifiques aux effluents.

#### Ua4-4 Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone : Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Extension des réseaux et branchements (raccordements) : Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### ***Article Ua5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS***

Les constructions nouvelles ainsi que les restaurations et extensions de constructions existantes pourront être admises sous réserve de respecter le schéma directeur d'assainissement.

Les dimensions des parcelles constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du 07/09/09 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ainsi que le respect de l'arrêté du 19/05/1998 traitant de l'assainissement collectif.

#### ***Article Ua6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES***

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 4 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

**Article Ua7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Limite d'application de la règle : Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Règles particulières : Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

**Article Ua8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

**Article Ua9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article Ua10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux.

**Ua10-1 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

**Ua10-2 Limite d'application de la règle**

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

**Ua10-3 Règles particulières**

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées ou imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celles autorisées ci-avant.

Les annexes autorisées dans les conditions de l'article 7 auront une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit.

**Article Ua11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable : « Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...), ouvrage à édifier ou à modifier, ne

*sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain ».*

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

#### Ua11-1 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées ou imposées si la clôture projetée doit s'insérer entre des clôtures existantes d'une hauteur différente de celles autorisées ci-avant.

#### Ua11-2 Réseaux électriques et téléphoniques

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

#### Ua11-3 Toitures

Les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Les dépassées de toit peuvent être comprises entre 0 et 0,30 m. La pente des toitures sera comprise entre 36 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 20 degrés.

Pour les annexes isolées, la toiture aura en principe deux pans. D'autres dispositions peuvent être accordées compte tenu de l'environnement, des caractéristiques des bâtiments existants et des parcelles supports.

#### Ua11-4 Publicité

Elle doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Ua11-5 Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Les paraboles ne devront pas être en façade sur rue.

#### ***Article Ua12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES***

Compte tenu du nombre important de places publiques permettant le stationnement, et pour conserver une densité de constructions dans le centre, il n'est pas prévu de stationnement obligatoire sur la parcelle.

Pour la réalisation ou l'aménagement de logements collectifs, il est obligatoire de prévoir au minimum une place de stationnement par logement réalisé.

#### ***Article Ua13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonné au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc...).

La parcelle recevant la construction devra comporter au minimum 30 % d'espaces verts.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (voir les essences préconisées dans le document annexe n°5-2). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

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

#### ***Article Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Néant.