

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE U – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

##### CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone recouvre la partie agglomérée du village originel. Elle est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour des logements, commerces et bureaux.

Il est distingué :

- un secteur UA PPRi- correspondant aux zones inondables du NEEZ. Elles sont déterminées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i). Dans ces secteurs, la consultation du PPRi et l'application de son règlement sont obligatoires en complément du document de PLU.

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

##### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

###### 1 - Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les installations agricoles à usage d'élevage,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations classées qui produisent ou stockent des produits dangereux,
- les installations et travaux divers tels que :
  - o les parcs d'attractions,
  - o les dépôts de véhicules (neufs, d'occasion ou hors d'usage),
  - o les aires de stockage des véhicules non soumises au régime des installations classées,
  - o les aires d'exposition ou de vente de caravanes,

- les garages de bateaux, les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols.

**2- Dans les zones jaune, orange et rouge du secteur UA PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA 2 §4 ci-dessous, sont interdites.**

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -**

### **1 - Rappels -**

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant des articles L.421-3 et L 451-1 du Code de l'Urbanisme.

**2 - Dans l'ensemble de la zone, sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage.....) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;
- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation.

**3 - Dans l'ensemble de la zone, excepté dans les zones jaune, orange et rouge du secteur UA PPRI :**

- les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, de stationnement ;

- les lotissements et les groupes d'habitations (permis groupés) ;
- les installations classées qui ne produisent pas ou ne stockent pas des produits dangereux ;
- les installations et travaux divers tels que :
  - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - . les aires de stationnement ouvertes au public,

**4 - Dans les zones jaune, orange et rouge du secteur UA PPRi ne sont admis que les modes d'occupations et d'utilisations du sol ci-après :**

**4-1 Dans les zones jaune, orange et rouge du secteur UA PPRi:**

- si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, électricité, voirie) et de superstructure,
- et à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires :
  - les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque (une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée) ;
- et à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à leur stockage.
- et à condition de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés :
  - les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
  - l'aménagement d'aire de pique-nique ou de loisir sans constructions de bâtiments ;
  - les travaux usuels d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagement internes, traitements de façades et réparation de toitures) sans création de logement supplémentaire ou changement de destination ;
  - l'adaptation ou la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (rehaussement du niveau utile, y compris construction d'un étage) à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - l'extension des bâtiments de stockage et produits agricoles dans une limite de 10 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi ;

- et à condition que la plus grande longueur du bâtiment soit placée dans l'axe des écoulements dans le lit majeur et que les décrochements importants au niveau de l'emprise de la construction soient évités :

- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens

#### **4-2 Dans les zones orange et jaune du secteur UA PPRi :**

- le changement de destination des locaux ; dans ce cas, les pièces à usage de sommeil se trouveront à l'étage et hors d'eau, on veillera alors, tout particulièrement à l'application des prescriptions et recommandations du paragraphe 4.2 du règlement du Plan de Prévention des Risques ;
  - les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - les annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination ;
- et à condition de ne pas conduire à une augmentation notable de la population et sous réserve de la mise hors d'eau :
  - l'extension des constructions dans la limite de 20 % de la Surface Hors Oeuvre Brute sans création de logement supplémentaire.

#### **5 - Toutefois :**

-toutes les installations et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**6 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit** délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

**7 - En bordure des cours d'eau,** les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le

passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

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

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR MES RESEAUX -**

#### **1 - Eau potable -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

#### **2 - Eaux usées -**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières de raccordement.

### **3 - Eaux pluviales -**

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

### **4 - Ordures -**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

### **5 - Autres réseaux -**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion, de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986 et des nouvelles techniques d'information et communication, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Néant

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

Les constructions sont implantées à la limite de la marge de reculement indiquée sur le document graphique, ou à défaut à l'alignement défini par l'autorité administrative.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997.<sup>1</sup>

---

1

ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R 421-2 a), b) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du code de l'urbanisme.

Il est exigé une implantation des portails en recul par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

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

### **1 - Dans la bande des 15 mètres de profondeur à partir de la marge de reculement ou de l'alignement de la voie :**

**a En limites latérales** : les constructions seront implantées en limites latérales ou à 4 mètres au moins des limites.

#### **b En limites séparatives arrières ou en limites latérales constituant une limite de zone :**

- des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone .
  
- en outre tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

#### **c Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :**

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997,
  
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4, si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **2 – Au delà de la bande des 15 mètres à partir de l'alignement de la voie :**

**a Pour l'ensemble des limites séparatives** : Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

**b Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :**

- pour la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être 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.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL -**

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UA PPRi :

Néant.

**Dans le secteur UA PPRi :**

Les remblais seront limités à l'emprise des constructions, éventuellement majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum. L'emprise au sol du remblai ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

En cas de construction sur vide sanitaire, sans remblai, l'emprise de la construction ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

### **Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UA PPRI :**

**1** - La hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance (D) horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ( $H < \text{ou} = D$ ).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans la limite de 4 mètres supplémentaires pour les pignons implantés à l'alignement.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment à édifier sur la voie la plus large, avec un maximum de 15 mètres.

**2** - La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R +2). Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 0,5 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

### **Dans le secteur UA PPRI:**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R +2).

Le rez-de-chaussée des constructions doit être à une hauteur supérieure ou égale à la cote de référence indiquée dans le PPRI. Tout niveau de plancher inférieur à la cote de référence est interdit (caves enterrées, sous-sols, ...).

Pour les annexes (garages, abris de jardin) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination, le rez-de-chaussée des constructions peut être autorisé au niveau de la cote de référence moins 0,30 mètre sans creusement de sol.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées ou imposées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 si elle est justifiée par des considérations techniques
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR -**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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...

Outre les dispositions réglementaires du présent article, le cahier de recommandations architecturales et paysagères, la palette de couleurs et la matériauthèque, figurant dans les annexes réglementaires et disponibles en mairie, doivent être consultés avant toute demande de permis de construire ou de lotir.

Les dispositions de l'article 11 concernant les toitures ne s'appliquent pas, dans la mesure où la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie, dans la mesure où le parti architectural retenu est dûment justifié dans la notice descriptive du permis de construire et enfin dès lors que le projet n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Toitures**

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant ~~20~~ **25** m<sup>2</sup> de SHOB, auront une pente de 60% minimum (soit 31° minimum). Les toitures en pente représenteront 80% de l'ensemble de la toiture. Les 20% restants pourront être traités différemment (pente plus faible, toiture terrasse ou végétalisée). Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum (soit 14,5° minimum).

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 25 m<sup>2</sup> sera réalisée en tuiles ou en ardoises. Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale. Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) sont exclues.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli...).

### **Façades**

Les peintures et les enduits seront de style régional ; les menuiseries extérieures seront peintes dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

### **Clôtures**

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect

notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Les murettes des clôtures ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

### **Dans le secteur UA PPRi :**

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 mètres et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux seront autorisées.

Les clôtures, à l'exception des clôtures ajourées servant à la protection des périmètres immédiats des captages d'eau potable, seront constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres. Tout grillage, toute clôture végétale ou toute clôture pleine sera interdit. Cependant, une dérogation à cette règle pourra être acceptée pour des raisons de sécurité des enfants dans le cadre d'une habitation ou d'un équipement déjà existant lors de l'approbation du présent PPR. (cf.PPRi)

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT -**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après:

- habitations, hôtels.....une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel ;
- établissements scolaires,.....une place par classe ; écoles primaires - 1<sup>o</sup> degré
- établissements d'enseignements.....vingt-cinq places pour cent personnes pour adultes
- équipements culturels, sociaux,.....une place pour 30 m<sup>2</sup> de sportifs plancher hors oeuvre nets;

- commerces, bureaux..... une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets ;
- Etablissement d'hébergement pour..... une place pour 80 m<sup>2</sup> de SHON personnes âgées dépendantes.

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (article R.111.4 modifié par décret du 1<sup>ER</sup> avril 1999).

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

Dans les lotissements, les groupes d'habitations (permis groupés), les divisions de propriétés et les habitations collectives, il sera prévu un parking visiteurs à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

50% du nombre de places ainsi déterminées doivent obligatoirement être créées sur l'unité foncière, objet de la construction. Pour le reliquat, lorsque pour des raisons techniques dûment démontrées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants des immeubles, ne peut être réalisé sur l'unité foncière, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus le pétitionnaire peut trouver une formule de remplacement conformément à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

**Dans l'ensemble de la zone :**

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquence d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Pour les permis d'aménager (lotissement, division familiale, ...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

**Dans le secteur UA PPri:**

Dans les plantations, les arbres de haute tige seront espacés de plus de 7 mètres.

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

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.