

M  
E  
ATITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINESChapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE- La zone UA correspond au village et à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol-  
-----Article UA 1 - Occupations et utilisation du sol admises -

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2.

Sont notamment admises :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation
- 2 - Les lotissements
- 3 - Les commerces et services
- 4 - Les équipements publics
- 5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites-

1. Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement des caravanes.
3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UA 1.
4. Les installations et travaux divers sauf aires de stationnement et aires de jeux.

SECTION II - Conditions de l'occupation du solArticle UA 3 - Accès et voirie -

Sans objet - l'article R.111-4 du Code de Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux -I - Eau -

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

II- Assainissement -1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est admis.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (y compris la pose de canalisations) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 1 500 m<sup>2</sup>.

Toutefois il pourra être dérogé à cette règle en cas de construction sur des parcelles enclavées entre d'autres constructions et sur justificatif d'un rapport géologique indiquant que la surface de la parcelle permet le fonctionnement d'un assainissement autonome.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les accès automobiles (portails, portes de garages etc...) devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 inférieur à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

- Sans objet -

Article UA 9 - Emprise au sol -

- Sans objet pour l'habitat -

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions -

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurée au faitage

Article UA 11 - Aspect extérieur -

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Pour avoir un accès de plain pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct) la construction exige la mise en place d'un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.
- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples le faitage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures ont une pente inférieure à 50 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de "terre cuite vieillie" et si ces matériaux ne sont pas teintés dans leur masse.

M  
E  
A

- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,60 m sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contigus à des clôtures existantes.

Article UA 12 - Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations- Espaces boisés classés

- Sans objet -

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol-

- Pour les parcelles desservies par le réseau d'assainissement communal, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.
- Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement communal le C.O.S. est fixé à :

- 0,20 pour l'habitat
- 0,40 pour les activités, commerces, bâtiments publics.

Lorsqu'un projet comprend les surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie de plancher totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectées à chacune des destinations, obtenues en appliquant le C.O.S. de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

Article UA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol -

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UA 14 peut être autorisé pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou en vue de renforcer des équipements publics. Il est lié au paiement de la taxe de surdensité correspondante. La reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces est autorisée.