

## **ZONE UA**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine qui correspond aux hameaux anciens et aux zones urbaines de densité importante. Elle a une vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.**

Elle comporte trois sous-secteurs particuliers :

- **UA1** où la hauteur des constructions est limitée ;
- **UA2** relevant de l'assainissement autonome ;
- **UA2a** relevant de l'assainissement autonome et réservé aux aménagements touristiques.

**La zone UA est en partie concernée :**

- par le **Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux**. Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF** (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au **Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

### **ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes et de camping car ;
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions industrielles, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les entrepôts commerciaux ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage.

En outre, dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

## **ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de celles de l'article 11.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions artisanales et de commerce à condition de ne pas présenter de nuisances visuelles, sonores ou olfactives pour l'habitat ;

Les constructions agricoles, à caractère touristique ou hôtelier développées de façon annexe à une exploitation déjà présente sur la zone : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, caveaux viticoles et points de vente de produits régionaux ;

L'extension des constructions agricoles existantes à conditions qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

L'entretien, la restauration et la mise en valeur (sans changement de destination) des éléments de patrimoine à préserver au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Toute intervention sur ces éléments de patrimoine doit respecter leurs caractéristiques architecturales.

**Dans le secteur UA2a**, seuls sont admis les aménagements touristiques et leurs annexes, à l'exception de toute création de nouvelles unités d'hébergement.

### **Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :**

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

### **Secteurs de risques inondation :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions figurant au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

## **ARTICLE UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 6 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voiries :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

**ARTICLE UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel**Eau potable :

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

Assainissement :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, **sauf dans les secteurs UA2 et UA2a.**

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement présent au droit du terrain.

Dans les **secteurs UA2 et UA2a**, Toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. La parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales : les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).

**Energies et communications :**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.  
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

**Téléphone – Réseaux câblés :**

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

**Télédiffusion :**

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

**ARTICLE UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent s'implanter selon le bâti existant, ou à défaut à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager et urbain est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont remplies.

**ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

**ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 m.

Dans le **secteur UA1** la différence d'altitude en tout point de la construction et le point situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 8 m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre.

**ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au titre VII

**ARTICLE UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Notamment, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.

A ces places de stationnement s'ajoutent, le cas échéant, les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

**ARTICLE UA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

L'autorité compétente peut exiger le maintien d'espaces libres pour des raisons d'intérêt général : ancienne cour donnant sur une voie publique par exemple.

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

La mise en place de végétaux pour la réalisation de haies ou massifs devra privilégier l'utilisation d'essences non allergènes. Dans ce cadre, la plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée et une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

**ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE UA 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE UA 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.