

## **Titre 3 Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- le stationnement des caravanes isolées hors terrain aménagé
- Les activités qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les dépôts de toute nature non liés aux occupations du sol autorisées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.

#### **Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

##### **Rappels :**

- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*

##### **Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient non nuisantes à l'égard de l'environnement actuel ou prévu dans la zone.
- Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation ni à une activité à condition que la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.

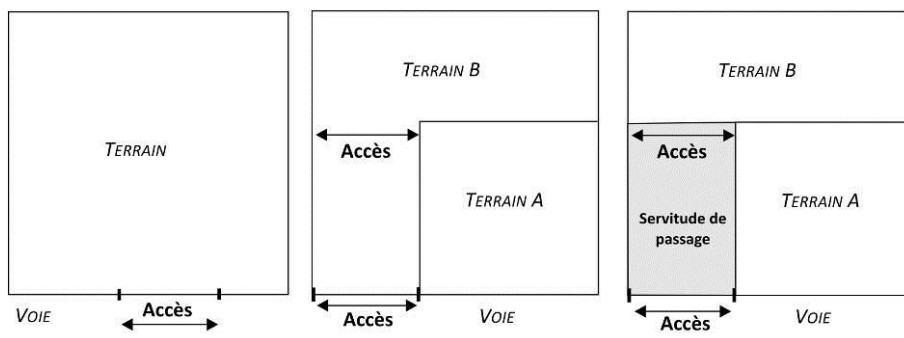
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens. En outre leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre.

## Article UA 3 - Accès et voirie

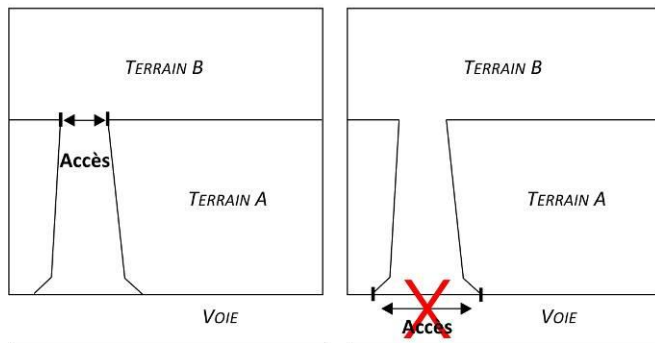
### 3.1 Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès devra présenter une largeur minimum :
  - de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement
  - de 5 mètres dans le cas d'accès à deux logements
  - de 8 mètres dans le cas d'accès à plus de deux logements

#### LES ACCÈS:



## MESURE DE L'ACCÈS:



- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### 3.2 Voirie

- Le permis de construire peut être refusé 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

## Article UA 4 - Desserte par les réseaux

---

### 4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement

- Eaux usées
- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
  - Eaux pluviales
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article UA 5 - Surface et formes des parcelles**

---

Non réglementé

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

---

6.1 Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- soit à l'alignement des voies existantes;
- soit en retrait de l'alignement si :
  - la construction nouvelle est édifiée en continuité, ou pour s'harmoniser, avec l'implantation d'une construction existante voisine en bon état qui ne respecte pas cette règle (une variation de + ou - 2 mètres est tolérée) ;
  - un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement sur la même parcelle (ou sera implanté simultanément)
  - la construction nouvelle s'implante sur un terrain desservi par un appendice d'accès et ne bénéficie pas de fait, d'une largeur de façade suffisante pour construire à l'alignement.

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de

clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.11.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

6.2 A l'intersection de deux voies publiques ou privées et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clotures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

*6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

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

---

7.1 Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, ou au moins sur l'une d'elle. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres ( $L = H \text{ sur } 2$ )

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes isolées de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

*7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

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

---

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

*8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

## **Article UA 9 - Emprise au sol**

---

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété.

*9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

## **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

---

10.1. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale et présenter un minimum de 4 mètres à l'égout du toit.
- Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,80 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.
- La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale. il n'est pas imposé de hauteur minimale à l'égout du toit pour les annexes isolées ou accolées.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

*10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

## **Article UA 11 - Aspect extérieur**

---

### **11.1. Dispositions générales**

- *L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de*

*l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

- *Sont notamment interdits :*
  - *les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,*
  - *l'imitation d'une architecture étrangère à la région,*
  - *les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.*
  - *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).*
  
- *Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.*

Les règles ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

### **11.2 Bâtiments remarquables**

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers.

Il s'agit de :

- La ferme située au 2, rue du Mont derrière et à côté de l'église
- Le Presbytère

Ces bâtiments devront être préservés. Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant. Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

### **11.3 Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes ou plus comprises entre 35 et 45 degrés.

Toutefois, une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

Les annexes isolées doivent présenter une toiture à deux pentes.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes ou châssis de toit. Les ouvertures en façade sur rue seront majoritairement des lucarnes. Cette règle n'est pas applicable si la façade est perpendiculaire à l'alignement (ou à une cour commune).

Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas, il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : bardeau bitumineux, tuile ou éléments verriers.

Les toitures à pente, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou par un matériau de couleurs et d'aspect identique et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est fortement recommandé un minimum de 40 tuiles au m<sup>2</sup>.

Pour les annexes isolées et les bâtiments destinés à l'entrepôt ou à de l'activité, les matériaux de couverture doivent présenter la couleur et l'aspect de la tuile plate locale ou de l'ardoise. Si elles ne sont pas recouvertes de tuile d'un minimum de 40 au m<sup>2</sup>, elles devront s'implanter de manière à être le moins visibles possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

### **11.4 Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. Dans ce cas, le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.



Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

Les vérandas et verrières ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc.) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture.

Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).

Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents, de même que les boîtiers (mécanisme) des volets roulants. Dans le cas de volets roulants, il est tout de même imposé sur l'alignement des volets en bois.

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver des volets battants.
- les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou, à défaut, dans le même plan que la façade.

## **11.5 Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures, ne doit pas excéder 2 mètres, éléments de portail non compris, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) :**

Les clôtures doivent garantir l'esprit de la continuité du bâti existant et être constituées par :

- soit un mur en pierre apparente ou recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- soit d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ; ou soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque les terrains sont situés en hauteur par rapport au niveau de la chaussée, la clôture sera obligatoirement édifiée à l'alignement et conçue comme mur de soutènement des terres de la parcelle privative.

**De manière générale :**

- Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, type brique pleine et parpaing, est interdite.
- En limites séparatives, il est conseillé d'installer des clôtures perméables de type grillage ou haies champêtres.

**11.6 Dispositions diverses**

- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas si possible être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat.
- Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et

aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ainsi que pour les constructions basées sur les techniques de construction en bois, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou bien d'une piscine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

## **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

---

### **12.1 Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 50 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé dans le présent article.

La pente des voies d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

### **12.2 Nombre d'emplacements**

#### **Constructions à usage d'habitation:**

- Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement.
- Une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Le stationnement des 2 roues devra être prévu lors de la construction d'immeubles collectifs.

### **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

- Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

### **Constructions à usage commercial :**

- Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

### **Constructions à usage artisanal :**

- Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

### **Hôtels, restaurants :**

- Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.
- Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

### **12.3 Dispositions diverses :**

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

## **Article UA 13 - Espaces verts et plantations**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les haies panachées composées d'essences locales sont préconisées. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

## **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé

## **Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

---

Non réglementé

## **Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.