

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

### UA

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux espaces bâtis denses

Elle comprend :

- un secteur **UAp de protection paysagère correspondant au quartier du Vernay**
- un secteur **UAac dans lequel le raccordement à l'assainissement collectif est imposé**

#### PERMIS DE DEMOLIR

La démolition du petit patrimoine (four, croix) et bâtiments, identifiés au plan de zonage peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les constructions nouvelles suivantes et leurs annexes :
  - les bâtiments agricoles
  - les entrepôts commerciaux
  - les établissements agricoles
  - les établissements industriels
  - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, excepté les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2-0 - GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement.

## 2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal, de service et de commerce de proximité compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas entraîner d'inconvénient ou de nuisance grave pour le voisinage
- les installations classées liées aux commerces et services de proximité à condition de ne pas entraîner de nuisances graves pour le voisinage et d'être compatibles avec la vocation de la zone
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes énumérées en UA1 sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et de ne pas apporter une augmentation de nuisances pour l'environnement
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ; les travaux d'infrastructure, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de la zone, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les articles UA3 à UA14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ; pour les bâtiments leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m au faîtage.

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié qui définit une servitude de passage, conformément à l'Art 689 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

### 3-1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes. Ainsi,

- le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur un rayon de 8 m de chaque côté de la voie d'accès ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %

- le nombre d'accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui qui est existant
- dans le cas d'une configuration dangereuse, l'accès à une route départementale ou communale pourra être refusé ou subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques visant à rendre satisfaisantes les conditions de sécurité.

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme pour toute création d'un accès nouveau ou modification des conditions d'utilisation d'un accès existant. Si nécessaire, des caractéristiques techniques pourront être prescrites à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de la sécurité routière.

### 3-2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une emprise de 7 m sauf impossibilité technique et devront :

- le cas échéant, respecter les prescriptions définies, secteur par secteur, dans les orientations d'aménagement (traitement paysager de la voirie, configuration des cheminements piétons, etc...)
- comporter au moins un trottoir.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4-1- EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### 4-2- ASSAINISSEMENT

Toute installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux pluviales/ eaux usées.

#### Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de raccordement possible et dans l'attente de ce dernier, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement sera admis à condition d'être conçu

de manière à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau quand ce dernier sera réalisé.

En secteur UAac, le recours à l'assainissement autonome n'est pas autorisé : les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire visant à analyser la compatibilité du rejet avec les réseaux et la future station d'épuration ou avec les exutoires naturels.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

#### Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales dans le réseau public correspondant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront évacuées dans l'unité foncière ou vers le réseau naturel le plus proche avec un dispositif d'évacuation adapté aux aménagements projetés et conforme à la législation et à la carte d'aptitude des sols. Elles ne devront en aucun cas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

L'évacuation des eaux de ruissellement devra par ailleurs, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement, de zones tampons, etc...

Dans tous les cas, le constructeur devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou réseaux naturels (infiltration, citernes, bacs de rétention ...)

#### 4-3- ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CABLES

Les réseaux moyenne et basse tension seront enterrés.

#### 4-4- CITERNES ET RESERVOIRS

Ils seront enterrés, de préférence, ou dissimulés.

#### 4-5- ANTENNES ET PARABOLES

Les installations collectives seront privilégiées.

#### 4-6- AUTORISATIONS

Pour l'ensemble des réseaux, les autorisations de passage doivent être fournies par le pétitionnaire.

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

En cas de recours à un assainissement autonome, la surface de terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

<b>ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES</b>
--

## 6-0 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias) ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

## 6-1 IMPLANTATION

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques ; toutefois les piscines seront systématiquement implantées en retrait.

En cas de retrait, ce dernier sera au moins égal à 5.50 m de l'axe des voies publiques, avec un recul minimum de 3.50 m par rapport à l'alignement, sauf justification telle que l'implantation des constructions voisines.

La construction à l'alignement ou en retrait pourra être imposée par référence à la situation des constructions voisines existantes. Ainsi en cas d'alignement de façade bien identifié, il pourra être demandé que l'implantation des constructions nouvelles poursuive cet alignement.

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions fixées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de la construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation.

Des règles différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ainsi que pour les locaux techniques (transformateurs, poubelles).

## 6-2 IMPLANTATION DES CLOTURES

Lors de la création de clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Un recul minimum de 5 m pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, est imposé pour des raisons de sécurité (afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie).

## 6-3 RECU PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

<b>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES</b>
---

### 7-1 GENERALITES

Les ouvrages en saillies (tels que débordements de toiture, balcons et loggias), ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

### 7-2 IMPLANTATION

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 2 mètres.

Les piscines observeront un retrait de 2 mètres des limites séparatives.

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions fixées, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de la construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation.

Toutefois, des règles différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ainsi que pour les locaux techniques (transformateurs, poubelles...)

<b>ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
---

Non réglementé.

<b>ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL</b>
--------------------------------------

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie hors œuvre brute de la construction édiflée sur le sol. Ainsi, seront comptés dans le calcul du CES la superficie qu'occupe la base du bâtiment mesurée au nu des murs extérieurs, ainsi que la superficie du sol couverte par les auvents, abris non fermés.

L'emprise au sol des annexes est limitée au tiers de la surface hors œuvre brute développée au sol du bâtiment principal.

La surface de l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain d'assiette.

Toutefois,

- il n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif
- en UA9, l'emprise au sol des bâtiments ne peut dépasser 50 % du terrain d'assiette.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser deux étages droits en plus du rez-de-chaussée. L'aménagement des combles est autorisé.

La hauteur des annexes sera toujours inférieure au bâtiment principal.

L'aménagement et l'extension mesurée sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle édictée ci-dessus sont admis.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11-1 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol et le permis de démolir peuvent être refusés ou n'être accordés 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 créer, modifier ou démolir, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt historique du lieu, au paysage naturel ou urbain.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan graphique et soumis au permis de démolir, le caractère architectural devra être préservé dans la conception du projet de réhabilitation. Une étude détaillée des matériaux mis en œuvre sera exigée.

### 11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

En cas de terrain en pente, un accès par le haut sera privilégié et les garages conçus entièrement en sous-sol sont interdits.

En cas de terrain plat les constructions ne pourront être enterrées, les déblais sont interdits et les remblais sont limités à 1 m.

### 11-3 - ASPECT DES FACADES et DES VOLUMES

La simplicité des volumes des bâtiments traditionnels doit être reproduite.

Le ton des façades doit respecter le ton du bâti environnant.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que brique creuse de montage, parpaing aggloméré, etc...

Les gardes corps des balcons, terrasses, montées d'escaliers, seront de conception simple.

Les abris de jardin devront être réalisés en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

#### 11-4 - ASPECT DES TOITURES

- 1) Seules sont admises les toitures présentant 2 ou plusieurs pans. Toutefois,
  - la toiture des annexes en appentis au bâtiment principal, ainsi que celle des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> peuvent être constituées d'une seule pente
  - les toitures terrasses sont admises dans une proportion de 30 % de la projection horizontale de la toiture ; elles peuvent être végétalisées.
- 2) La pente des toitures doit être comprise entre 60 et 100 %. Toutefois,
  - des pentes de toiture différentes peuvent être admises pour les constructions en appentis ou les annexes, avec un minimum de 20%
  - les toitures des constructions existantes dont la pente est inférieure aux minima exigés : l'aménagement et l'extension des bâtiments sont autorisés. L'extension des toitures respectera la pente, les matériaux et la couleur des toitures existantes.
- 3) Les couvertures des toitures du bâtiment principal et des annexes (annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> comprises) devront être réalisées dans la tonalité des toitures de la commune (tons gris, marron foncé, rouge vieilli ou rouge nuancé). Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux ou une couleur dominante pourront être imposés.
- 4) Les faitages sont parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux courbes de niveaux.

#### 11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositifs de clôture doivent être établis de telle sorte qu'ils ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 1 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Toute plantation d'une hauteur supérieure à 2 mètres devra s'établir à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public. Sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie concernée, les autres plantations pourront s'établir au-delà de 0,50 mètre de la limite du Domaine Public, sous réserve que leur hauteur respecte par tout temps et toutes conditions, les règles de visibilité exigibles aux clôtures.

En cas de clôtures, elles sont constituées soit :

- d'un muret en pierre ou en parpaings recouvert d'un enduit en camaïeu avec les autres murets environnants. Hauteur maximum : 1 m
- d'un mur bahut (hauteur limitée à 0.60) surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille. Hauteur totale maximum : 2 m
- d'une haie végétale constituée d'espèces locales, de préférence bocagère, doublée ou non d'un grillage. Les haies vives en contact avec l'espace rural,



seront obligatoirement constituées de haies champêtres libres composées d'essences locales mixtes. Hauteur maximum : 2 m.

En UAp, les haies vives sont obligatoirement de type champêtre, que la haie soit en contact avec l'espace rural ou non.

#### 11-6 - RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS SOUMIS AU PERMIS DE DÉMOLIR IDENTIFIÉS AU PLAN GRAPHIQUE

Le vocabulaire architectural des bâtiments devra être préservé. Sauf impératif technique contraire,

- les matériaux des façades seront conservés
- les évolutions dans le percement des façades ne seront admises que dans la mesure où elles respectent la composition et les proportions des percements existants
- les caractéristiques des toitures d'origine seront conservées tant dans leur implantation par rapport aux murs de façade que dans leur aspect (matériaux employés, couleur).

Afin d'éviter le refus de projets inadaptés, il est conseillé aux auteurs des projets de réhabilitation de prendre contact avec l'architecte consultant avant et au cours du projet.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Il sera en outre exigé pour :

- les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont une peut être couverte. Dans les opérations d'ensemble de 5 logements et plus, il sera en outre exigé, des places visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements
- les logements sociaux : il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement
- l'artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON
- le commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle
- les hôtels : 1 place pour 1 chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants ces 2 chiffres ne sont pas cumulatifs.

Des dispositions autres sont tolérées, sous réserve d'une étude spécifique.

Pour les autres cas et les établissements d'activités ouverts au public, les salles de spectacle et de réunions, les établissements d'enseignement, et pour les extensions desdits équipements : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite. Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, le constructeur peut : réaliser les places manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, et que lesdites places soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants :  
En cas d'impossibilité manifeste et démontrée de réaliser le nombre de places exigé, celui-ci pourra être revue à la baisse.

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

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, figurant comme tel au document graphique, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ; les demandes de défrichement sont irrecevables.

Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbres ou d'arbustes de façon à favoriser leur intégration. Les arbres et plantations existantes seront préservés.

Le permis de construire ou de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance du projet développé.

Le volet paysager comprendra obligatoirement un plan détaillé des aménagements extérieurs indiquant les plantations conservées ou supprimées et les plantations nouvelles.

Les espaces de stockage et les installations techniques de type citernes non enterrés devront être impérativement dissimulés par des plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Il sera procédé à un regroupement des boîtes aux lettres et des conteneurs poubelles dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots.

#### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS n'est pas limité sauf en UAp où il est fixé à 0,60.