



## **TITRE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES**

### **2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

*Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

<b>ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>
--

#### **1.1 - Sont interdits dans toute la zone :**

- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- les constructions ou extensions de bâtiments industriels ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières et décharges ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village ;
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

<b>ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

#### **2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :**

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- les abris de jardin dans la limite d'un seul par unité foncière et de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



**ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIES**

**3.1 - Accès :**

- les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière ;
- tout projet d'aménagement et/ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- la production d'une servitude de passage correspondant au besoin du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, rend constructible un terrain enclavé.

**3.2 - Voirie :**

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, lutte contre l'incendie...);
- l'emprise minimale des voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à une largeur minimale :
  - de plateforme : 8 mètres.
  - de chaussée : 5 mètres.

**ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Alimentation en eau potable :**

- Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

**4.2 - Assainissement des eaux usées :**

- Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ;
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

**4.3 - Assainissement des eaux pluviales :**

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;



- En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.4 - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :**

- Tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

<b>ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</b>
---

Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

<b>ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
---

#### **6.1 - Bande de constructibilité :**

- Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée, les abris de jardin et les piscines sont autorisées.

Les chemins ruraux et les chemins piétons ne génèrent pas de bande de constructibilité.

#### **6.2 - Façade sur rue :**

- Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit, le cas échéant, se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches avec une tolérance de 6 mètres ;
- les constructions ne peuvent pas s'implanter en avant de la façade sur rue des constructions voisines les plus proches ;
- les constructions ou les extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le règlement graphique.

#### **6.3 - Services publics ou d'intérêt collectif :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

<b>ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
---

#### **7.1 - Implantation des constructions en limites séparatives de propriété :**

- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives ;
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au minimum 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle. Les abris de jardin doivent être implantés sur la



limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

**7.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

**ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME EMPRISE FONCIERE**

Sans objet.

**ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 – Dispositions générales :**

- La hauteur maximale fait référence à la hauteur comptée en tous points de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'éégout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction ;
- Lorsque la pente du terrain est supérieure à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur : la hauteur est alors mesurée au milieu de chacune d'elles.

**10.2 – Pour les constructions principales et leurs extensions :**

- la hauteur maximale projetée est fixée à 7 mètres.

**10.3 – Pour les bâtiments annexes et leurs extensions :**

- La hauteur maximale projetée ne peut pas être supérieure à celle de la construction principale.

**10.4 – Pour les abris de jardin :**

- La hauteur maximale projetée est fixée à 2 mètres.

**10.5 - Services publics ou d'intérêt collectif :**

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1 - Dispositions générales :**

- L'autorisation de construire 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture ;
  - les façades ;
  - l'adaptation au sol ;
  - les clôtures.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

**11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :**

L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.3 - Pour les constructions principales et leurs extensions :**

a) L'adaptation au terrain naturel

- Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0.50 mètre au dessus du niveau du terrain naturel.
- L'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied.

b) Les façades et les couleurs :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit ;
- Les couleurs vives et/ou criardes sont interdites sur les façades. Toutefois, elles sont autorisées sur les menuiseries extérieures (fenêtres, portes, volets, garages....) ainsi que sur tous les éléments métalliques (garde-corps, lisses...).

c) Les toitures et volumes

- Pour les bâtiments sur rue, les toitures doivent présenter deux pans avec un faîtage parallèle à la rue. Toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faîtage pourra être autorisée ;
- Les toitures 3 ou 4 pans sont autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour ;
- Les pentes de toiture doivent rester comprises dans la fourchette donnée par celles de toitures caractéristiques du bâti traditionnel, tout en étant entre 20° et 35°. Toutefois, cette règle n'est pas



applicable aux vérandas, auvents, abris à bois et autres éléments de faible emprise qui pourront avoir une pente de toiture inférieure.

d) Les percements, ouvertures et fermetures

- Dans les ensembles du bâti traditionnel, les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur rue sont interdits ;
- Les volets roulants à caisson extérieur seront autorisés à condition que le caisson reste discret et s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti.

**11.4 - Pour les bâtiments ou constructions annexes et les extensions :**

a) Les façades

- Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent avoir l'aspect d'au moins un des matériaux utilisés sur la construction principale. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin.

b) Les toitures

- Sans objet.

**11.5 - Pour les abris de jardin :**

- En façade, les matériaux doivent être d'aspect bois ou du même aspect que la construction principale.

**11.6 - Pour les clôtures :**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

a) Les clôtures doivent être composées soit

- d'un grillage seul ou tout autre dispositif à claire voie ;
- d'un grillage doublé d'une haie d'essence locale (voir liste en annexe) ;
- d'une haie d'essences locales seule (voir liste en annexe) ;
- d'un mur plein surmonté où non des possibilités décrites aux points précédents.

b) Hauteur en front à rue

- Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.
- Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,20 mètre ;
- Les murs pleins supérieurs à 0,60 mètre sont interdits.

c) Hauteur sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

d) Patrimoine

- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.



**ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT**

**12.1 - Dispositions générales :**

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
  - de leur nature ;
  - du taux et du rythme de leur fréquentation ;
  - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

**12.2 – Pour les véhicules – Locaux destinés à l'habitat :**

- Il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement pour toute surface de plancher inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> puis 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche complémentaire entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Une place par logement créé est exigée dans le cas de la réhabilitation de constructions anciennes et/ou de changement de destination d'un bâtiment vers une destination d'habitat ;
- A partir de 320 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement visiteur est imposé. Chaque tranche entamée de 320 m<sup>2</sup> complémentaire impose la création d'un emplacement visiteur supplémentaire.

**12.3 - Pour les véhicules - Locaux destinés aux commerces :**

- Il est exigé 4 places de stationnement minimum à partir 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place supplémentaire est exigée pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**12.4 - Pour les vélos – Locaux destinés à l'habitation :**

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couverte(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m<sup>2</sup> par tranche même incomplète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

**12.5 - Pour les vélos - Locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :**

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :

- 5 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher de moins de 500 m<sup>2</sup>,
- 10 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher de de 500 à 1000 m<sup>2</sup>,
- Au-delà de 1000 m<sup>2</sup>, de 25 m<sup>2</sup> par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.



**ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A l'exception des usoirs :

- les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ;
- les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés.

Les haies et arbres plantés seront de préférence d'essences locales (voir liste en annexe).

**ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

**ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1 - Fibre optique :**

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.