

Titre II :

**REGLES APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**



# ZONES UA

## *Eléments informatifs*

*CARACTERE  
DE LA ZONE*

Cette zone correspond à l'habitat du centre bourg. C'est le centre actuel de la commune, centre d'urbanisation dense et continu où se situent les services publics. Cette zone présente une mixité architecturale. Le bâti est implanté en général en retrait de l'emprise publique

*DESTINATION  
DE LA ZONE*

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg.

Les règles de la zone UA doivent permettre la réalisation de constructions à usage d'habitation mixte (collectifs, individuel, semi-collectif ...).

Ce secteur comprend un secteur UAr qui a été bâtie sur un secteur présentant un risque d'inondation lié à la présence d'un axe de ruissellement important des eaux pluviales

## Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont Interdits

- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales ou commerciales sauf celles autorisées sous condition à l'article 2
- Les commerces d'une surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- Le stationnement de mobil-home, caravane, camping-car sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations et activités non compatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU; sauf condition précisée à l'article UA2

**Dans les zones soumises au risque de cavités**, toutes les constructions sont interdites sauf conditions rappelées à l'article UA 2

### En secteur UAr, sont interdits :

Toutes constructions nouvelles sont interdites (et notamment les sous-sols) sauf celles autorisées sous condition indiquées à l'article UA2

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

### Sont Autorisés sous condition :

- Les activités artisanales ou commerciales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de faire moins de 20m<sup>2</sup>.
- Dans les espaces identifiés comme inondables sur les documents graphiques, seuls les aménagements ayant pour objectifs la rétention des eaux pluviales ou leur infiltration sont autorisés.
- le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements à la condition d'être nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

### **Dans les zones soumises au risque de cavité, sont autorisées**

- l'extension mesurée des constructions existantes (extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol mesurée supplémentaire), à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- leurs annexes de faible emprise, jointive ou non;
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».

### Dans le secteur UAr , Sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée ou la construction mesurée d'annexes (20m<sup>2</sup> maximum) et la reconstruction après sinistre (pour une surface de plancher identique à la construction d'origine), à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

- Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf les aires de stationnement.
- Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

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

L'accès aux voies publiques doit être aménagé de manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.

### Accès

#### Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

#### Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée de la voirie desservant le terrain en cause.

### Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits. Dans tous les cas l'accès le plus sécurisé doit être privilégié
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## Article UA 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles.

### Alimentation en eau potable

- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

### Assainissement

#### Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction et pour toute réhabilitation créant un logement.

#### Eaux pluviales : En UA :

- 1- Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de stockage/restitution(ex : cuve de stockage, bassin, noue, toiture végétalisée, etc...) ou d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales afin d'assurer une gestion à la parcelle.

- 2- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas permettre d'aggraver le ruissellement d'eau de pluie ou des risques d'inondation vers les parcelles en aval par rapport à la situation préexistante :
1. D'une part, il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour une pluie de retour décennale la plus défavorable.
  2. D'autre part, concernant la vidange du dispositif de stockage, les eaux seront infiltrées, et/ou un orifice de fuite permettra de limiter les rejets pluviaux à 2l/s/hectare.
- Eaux pluviales : En UAr :
- 1 - En plus des dispositions applicables pour la zone UA, le pétitionnaire devra s'assurer pour sa parcelle, que les systèmes de gestion des eaux pluviales de l'opération d'aménagement ou de constructions, et en particulier leur vidange et leur débordement, n'aggravent pas le volume des eaux pluviales transférées vers les parcelles en amont ou en aval par rapport à la situation préexistante à l'opération projetée

## Réseaux divers

### Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

### Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en souterrain

## Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

*Sans objet*

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

- les constructions principales nouvelles devront être implantées :
  - soit à l'alignement des voies
  - soit en retrait d'au moins 2,00 m de l'alignement des voies.
- Les extensions et les annexes des constructions principales devront être implantées :
  - soit à l'alignement des voies
  - soit en retrait d'au moins 1,50 m de l'alignement des voies.

Les constructions nouvelles et les extensions pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions implantées sur des fonds parcelaires voisins, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.

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

- Les constructions principales nouvelles devront être implantées :
  - Soit en limite séparative à la condition que le bâtiment construit sur la limite ait une hauteur maximale de 4m.
  - Soit à au moins 2 m de la limite séparative
- Les extensions et les annexes des constructions principales devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à au moins 1.5 m de la limite séparative dans le cas de murs aveugle ou sans vue directe
  - Soit à au moins 1.90m de la limite en cas de création de vue. (Voir glossaire)

En cas d'extension de bâtiments existants, l'extension pourra se faire dans le prolongement des bâtiments existants.

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

Sans objet

## Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface de la parcelle

## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes (hors annexe) ne devront pas dépasser 10,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 6,00m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les annexes des constructions nouvelles ne devront pas dépasser 6,00 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumis au respect de cet article.

## Article UA 11 : Aspect extérieur

### Généralités :

- Toute construction ou installation qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites
  - Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent être enduits ou peints
  - Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
  - Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.
- Les constructions repérées au titre de l'article L123.1.5.7 CU doivent être reconstruites à l'identique  
Les projets d'architecture contemporaine sont donc acceptés à la condition de s'intégrer dans le tissu urbain dans lequel ils s'inscrivent.

### a/ Niveau de la construction

- Dans le cas des terrains plats, la côté maximale de la dalle basse du rez-de-chaussée est de 0.30m au dessus du niveau naturel du sol avant travaux.
- Dans le cas des terrains en pente, la côté maximale de la dalle basse du rez-de-chaussée est de 0.50m au dessus du niveau naturel du sol avant travaux, au point le plus défavorable de cette dalle par rapport au terrain naturel .

### b/- Toitures

- La volumétrie, la couleur et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Pour les constructions d'aspect traditionnel, les pentes de toit seront à 40° minimum dans le cas de construction en rez-de-chaussée et 35° minimum pour les constructions à plusieurs niveaux.
- Les toitures en terrasse sont admises.
- Dans le cas de constructions traditionnelles, les toitures devront présenter un débord de toitures d'au moins 30cm (en long pan et en pignon)
- La couleur de la toiture devra respecter la couleur de toiture dominante du quartier ou îlot dans lequel la construction s'insère.
- Les toitures des constructions annexes seront en harmonie avec l'aspect de la construction principale et avec les constructions mitoyennes et environnantes.

- Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation : (
  - les plaques de fibro-ciment ondulé
  - le bardeau canadien (Shingle, papier bitumé,)
  - les matériaux ondulés, métalliques ou plastiques
  - la polytuile (Chercher une définition /un équivalent matériau synthétique))

### **c/ Façades :**

Les parements et enduits imitant les matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) sont interdits

### **d/- Clôtures :**

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie.

Sont interdits en clôture :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,

### **Sur rue :**

- les clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque ne dépasse pas 0,50m. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m.
- elles devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.

### **En limite séparative :**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2m, sauf dans le cas d'un mur plein limité à une hauteur maximale de 1,20 m.

### **En secteur UAr :**

Les clôtures sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. Tout mur, muret ou soubassement plein sont interdits.

De plus, dans les zones d'expansion des axes de ruissellement seules les clôtures faites à partir de piquets bois et de 3 rangées de fil de fer barbelés ou non sont autorisées ; ces clôtures pourront toutefois être doublées de haies d'essences locales suffisamment espacées pour ne pas ralentir le passage des eaux pluviales.

## **Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme, selon la délibération prise par le conseil municipal de la commune.

### **Dimensions des places :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

### **Surface de stationnement :**

-Les zones de stationnement devront être réalisées avec revêtements perméables (dalle gazon, graviers...).

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.

- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé.

- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Dans les opérations de plus de 400m<sup>2</sup> de Surface de planchers, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace commun pour les visiteurs (au moins 1 place pour 2 logements) , ils seront intégrés par des aménagements paysagers .
- Dans les projets de collectifs et semi-collectifs, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m<sup>2</sup> par logement.

## Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifiques (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences invasives (liste dans le Glossaire) sont proscrites.
- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 50% de la surface de la parcelle.
- Il est obligatoire de planter un minimum d'un arbre pour 300m<sup>2</sup> d'espace libre de construction et un minimum de 10% de la surface libre avec des arbustes et des plantes vivaces.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces précisées dans les dispositions générales à la règle n°14.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites.

### Aire de Stockage des déchets :

- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets devront être masquées par une haie d'essences locales sur les trois cotés de l'espace.
- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

## Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

*Sans objet*

## Article UA 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

*Sans objet.*

## Article UA 16 : Communications électroniques

*Sans objet.*