

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

### **Caractère et vocation de la zone UA**

*La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise. Il s'agit du centre ancien de la commune.*

*Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation d'habitat, de commerce, de service et de ferme.*

*Cette zone est constituée d'îlots fermés densifiés, avec un parcellaire de petites et moyennes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue à l'alignement de la voie. La continuité visuelle est due au bâti.*

*Remarque : Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci devra être effectuée avant toute construction.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UA 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***I - Rappels***

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les ravalements et réparation totale de la toiture sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### ***II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m².
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges et les dépôts de toute nature.
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal et à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les stations services.

## **Article UA 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

*Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette (SHON) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

## **Article UA 3**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ***Rappel***

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### ***I - Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### ***II - Voirie***

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

<b>Article UA 4</b>
---------------------

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

### ***Rappel***

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### ***I - Eau potable***

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### ***II - Assainissement***

#### **1) Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut-être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

## **III - Electricité**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

### **Article UA 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

- Non réglementé.

### **Article UA 6**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- La construction principale doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) à la limite d'emprise de la voie publique.
- A l'exception des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 50 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Article UA 7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction principale doit être édifiée d'une limite séparative à l'autre.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Pour les piscines la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres, pour les abris de jardin il est admis un recul de 1 à 3 mètres par rapport aux la limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**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 maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale de la construction principale sera de 3 niveaux, soit de R + 2 + un seul niveau de combles soit 12 mètres au faîtage.
- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.

**Article UA 11**

**Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

**ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si

L'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :

- > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
  - Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
  - L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3m de large.
- Pour les bâtiments agricoles nouveaux la pente des toitures ne doit pas être inférieure à 25 degrés sur l'horizontale, en cas d'extension de bâtiment existant, la pente de toiture existante sera conservée
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements publics.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
  - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ)
  - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m<sup>2</sup> au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
  - > Soit en ardoise (27 x18 cm ) de teinte naturelle et de pose droite.
- Les couvertures des constructions annexes peuvent être en bac acier teinte ardoise ou terre cuite.
- Pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que celle des bardeaux est interdite.

## **FACADES**

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.  
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

## 2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

## 3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques artisanales de teinte rouge nuancée avec ou sans appareillage en pierre de taille ou en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts ( brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire, sable, brique, à l'exclusion du blanc pur.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

## 4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie. Les enseignes en drapeau sont admises.

# **OUVERTURES**

## 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges; la même règle s'applique aux portes cochères.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

## 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en pvc, soit en aluminium. Elles seront de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium.

- Les volets doivent soit présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets et être en bois, soit à panneaux pleins en bois persiennés en partie haute pour le rez de chaussée et persiennés dans leur totalité pour les étages supérieurs, soit des persiennes métalliques peintes.
- Les volets à enroulement sont admis pour les habitations et pour les vitrines des constructions à usage de commerce, à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

### **MODENATURE (DECOR)**

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, encadrement des baies.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

### **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public ou dissimulée par la clôture (voies, places, ...).
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces publics.
- Les sas d'entrée sont autorisés dans la limite de 5 m<sup>2</sup> maximum.

### **CLOTURES**

- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge soit en pierre de taille.
- Les matériaux destinés à être recouverts ( brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire, sable, brique, à l'exclusion du blanc pur.
- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètres.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.



- En limite latérale, les clôtures peuvent être constituées soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales soit d'un mur plein en briques ou en pierre de taille, ou en parpaing enduit de même teinte que la construction principale.

### **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Pour les constructions nouvelles les panneaux photovoltaïques devront faire partie intégrante de la construction.

## **Article UA 12**

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### *Généralité*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m
- Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes 6.00 x 3.00 m, de plus les appentis non clos et les carports ne sont pas considérés comme de places couvertes

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivélé.

### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction,
- pour toute construction à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

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

#### **Article UA 13**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

##### ***OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)***

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

#### ***Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol***

#### **Article UA 14**

#### **Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.