

# CHAPITRE I - ZONE UA

## Articles

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

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.6. La réalisation de parties enterrées au sein des terrains soumis à des contraintes hydrauliques conformément au secteur délimité au plan de zonage.
- 1.7. La construction de bâtiments à usage d'activité ou à usage d'habitation occupés par des tiers dans les périmètres d'inconstructibilité définis autour des installations d'élevage agricole, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la Chambre d'Agriculture.

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

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, dans un délai maximum de 4 ans, nonobstant les dispositions des articles **UA 3** à **UA 13**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2.5. Au sein des terrains soumis à des contraintes hydrauliques, conformément au plan de zonage, le niveau inférieur de toute construction doit se situer au minimum au niveau de la chaussée.

**UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

**UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

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

6.1. Le long des sections de rue matérialisées au plan de zonage, les constructions principales donnant sur la rue doivent respecter l'alignement architectural des façades.

6.2. Dans les autres cas les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.

**UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UA 8**.

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

La distance entre 2 bâtiments non contigus à usage d'habitation doit au moins être égale à 4 mètres.

**UA 9 : Emprise au sol des constructions**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser les 3/4 de la superficie des terrains.

9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

9.3. *Dans le cas d'aménagement, réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants, ou reconstruction de bâtiments sinistrés autorisés au titre de l'article UA 2.1., occupant une emprise au sol supérieure aux dispositions de l'article 9.1, l'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination ou la reconstruction de ces niveaux sont autorisés.*

## **UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles **et les sous-sols**.

A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX.

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à **12** mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

*Toutefois, dans le cas d'aménagement, réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants, ou reconstruction de bâtiments sinistrés autorisés au titre de l'article UA 2.1., comprenant un nombre de niveaux ou une hauteur au faitage supérieurs, l'aménagement, la réhabilitation, ou la reconstruction de ces niveaux sont autorisés.*

- 10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements d'infrastructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1 Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

### **11.3. Façades**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.4. Toitures**

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente des toitures pour ces constructions ne pourra pas être inférieure à 40°.

Des toitures de forme différente sont admises dans les cas suivants :

- pour la réalisation de toiture à la "Mansart" ;
- en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale d'une toiture de pente supérieure à 40°.

Pour les autres types de construction, la pente de toiture est libre.

## 11.5. Clôtures

**Les clôtures sur rue** ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un grillage à larges mailles ou dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

Au croisement de voies, les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas réduire la visibilité et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

**Les clôtures sur limites séparatives** seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive à base d'essences locales fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

## UA 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.

**UA 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Néant.

**UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Le C.O.S. applicable est de 0.6.*

*Cependant, ce COS n'est pas applicable dans le cas d'aménagement ou réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants et lors de la reconstruction de bâtiments autorisés au titre de l'article UA 2.1.*