

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - d'industrie ;
 - d'entrepôts.
- Les constructions ou installations liées à une exploitation agricole.
- Les commerces de plus de 300m² de surface.
- Les constructions ou installations portant atteinte aux chemins, au bâti, aux arbres, aux parcs, aux jardins et aux masses végétales à protéger, repérés au plan de zonage.
- La création ou agrandissement :
 - de terrains de camping ;
 - de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - de parc d'attractions.
- Les carrières, gravières et sablières.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2.
- Le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée en application de l'article L.123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme.
- Dans les zones de risques liés aux anciennes carrières :
 - Les travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses lorsqu'il est présent ainsi que les rejets importants en surface (vidange, entretien des réservoirs d'eau potable, piscine...).
 - Les extensions des constructions sauf dans le cas de la réalisation d'un ensemble de sondages et de mettre en œuvre des travaux de consolidation en conséquence.
 - Les nouvelles constructions.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement les mesures relatives aux protections, risques et nuisances et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édictées sur les secteurs concernés :

- Les constructions et les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
 - porter atteinte à la sécurité et salubrité ;

- apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.
- Les occupations et utilisations du sol sous réserve de respecter les dispositions fixées à l'annexe «condition particulière relative au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.
 - Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public.
 - Le stationnement d'une caravane à condition qu'elle soit non habitée et se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers.
 - Une construction isolée annexe (abri, réserve à bois...) plafonnée à 12 m² d'emprise bâtie, et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m.
 - Les piscines sous réserve d'une bonne intégration au tissu urbain, sans tenir compte de l'emprise bâtie.
 - L'extension de constructions à vocation agricole sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisance supplémentaire pour l'habitat.

ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 - ACCÈS

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans le cas de constructions publiques ou privées destinées à recevoir du public, des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules doivent être aménagés.

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur comprise entre 2,4 m et 3 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur maximale de 5,5 m pour une voie à double sens et 3,5m pour une voie à sens unique.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les abords des voies doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages ou autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie et de ruissellement doit être privilégié sur la parcelle. Il est rappelé qu'il est interdit de déverser les eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique et en fonction d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être édifiées :

- A l'alignement ou avec un retrait de minimum 5m des voies publiques et privées existantes ou à créer.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, la continuité du bâti sera assurée par une clôture de type mur-bahut surmonté d'une grille métallique.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux constructions annexes si la continuité du bâti à l'alignement est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Limites latérales

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent.

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 m pour les parties de murs aveugles ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

Autres limites séparatives

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent

s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

- Aux annexes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,50 m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 4 m.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée, si les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et si les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux annexes.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère).

10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 9,5 m au faîtage.

10. 3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Un dépassement de la hauteur réglementaire de 1 mètre peut être autorisé, pour avoir une même hauteur que les constructions voisines.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existantes sur les façades.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence de tons clairs.

11.3 - TOITURES

Les toitures des habitations neuves doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45° et être à deux pans.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture monopente pourra être autorisée pour les annexes, garages, vérandas et toitures terrasses végétalisées.

Une toiture terrasse partielle dans le cas d'une extension est autorisée.

Dans le cas de la réfection d'une toiture, l'utilisation du matériau d'origine pour les tuiles est autorisée.

11.4 - CLÔTURES

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m en limite séparative et sur rue.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Aspect

Les clôtures en limite de voies publique et privée doivent être constituées :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillés en lits horizontaux, en maçonnerie ;
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille métallique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures type panneaux en treillis soudés ainsi que les plaques en béton sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

11.5 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.6 - PATRIMOINE REMARQUABLE

Les constructions nouvelles et travaux sur des constructions existantes concernés par une protection patrimoniale repérée au plan de zonage doivent respecter les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

11.7 - DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

11.8 - CLAUSES PARTICULIÈRES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée ;
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

■ Véhicules motorisés

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

Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation

- inférieures ou égales à 100m² de surface de plancher, il est exigé 2 places de stationnement ;
- supérieures à 100 m² de surface de plancher, il est exigé 3 places de stationnement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

En cas de changement de destination ou de modification de bâtiments existants, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

■ Vélos

Les bâtiments neufs à destination d'habitat collectif, groupant plus de 120m² de surface de plancher, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat
- Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique
- La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m² d'espace non construit.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives.

Il est exigé le maintien d'au **minimum 40% de la surface de la parcelle en espace de pleine terre.**

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les espaces boisés classés, arbres, parcs, jardins et vergers à protéger sont repérés au plan de zonage. Les dispositions associées sont fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

13.3 - RECOMMANDATIONS VÉGÉTALES :

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement « Recommandations végétales ».

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.