

# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Il existe un seul type de zone urbaine : la zone Ua, secteur urbanisé correspondant au bourg.

## **TITRE III, CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

### **EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION**

La zone Ua est une zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (notamment services et commerces). Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### **REGLEMENT DE ZONE**

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole sauf celles autorisées en article Ua2.
3. Les constructions à usage industriel.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua 2.
5. Les entrepôts non mentionnés à l'article Ua2.
6. Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.

*En outre,*

Les chemins piétonniers identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 6° alinéa du Code de l'Urbanisme : leur continuité doit être préservée. La rupture de continuité ne peut intervenir que pour des raisons d'intérêt public, un itinéraire de substitution devant être mis en place afin de rétablir la continuité.

##### **ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **2.1. Sont admises sans conditions :**

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ua 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureau, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ua 2.2.

## **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**

3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité économique compatible avec l'habitat existant sur place.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration, et sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, laverie, chaufferie, etc.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
5. Les commerces et l'artisanat, à condition d'être compatibles avec l'habitat.
6. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
7. Les constructions et installations agricoles à condition d'être liées à une mise aux normes sans extension de l'activité.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée, notamment pour des projets prenant accès sur le réseau routier départemental, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2. Voirie**

Les voies en impasse ne desservent pas plus de 8 logements. Au-delà de 4 logements, Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

##### 4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3. Réseaux divers**

L'enfouissement des lignes de conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement :

- Les réseaux doivent être enterrés,
- La possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé,
- L'éclairage type public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir ou de permis groupé.

#### **ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

##### **6.2. Autres constructions et installations**

Hors agglomération et hors zones urbanisées, toute construction doit se situer en retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de toute départementale. Cette règle ne s'applique pas au changement de destination ni aux extensions de l'habitat. Dans ce dernier cas, les extensions ne doivent pas avoir pour effet de réduire la marge de recul existante.

Les constructions et installations doivent être édifiées soit à l'alignement total ou partiel des voies et places, soit à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et places.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente : dans ce cas, la nouvelle construction, si elle est contiguë, sera édifiée dans le même alignement.
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'alignement, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **7.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

##### **7.2. Autres constructions et installations**

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'appui, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

##### **10.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

##### **10.2. Autres constructions et installations**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée :

- Pour les toitures en pente : 7 m à l'égout et 9 m au faitage maximum (2 niveaux + combles) ;
- Pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum (2 niveaux + attique).

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout ou à l'adossement.

#### **ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, MESURES DE PROTECTIONS SPECIFIQUES**

##### **11.1. Limites du présent règlement**

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. ».*

##### **11.2. Toitures**

###### 11.2.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

###### 11.2.2. Autres constructions et installations

Les toitures peuvent être à pentes ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction. Pour les constructions à usage d'habitation présentant un volume principal avec toiture à pentes, la toiture :

- Doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ;
- Doit être réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

##### **11.3. Clôtures**

En façade et sur la marge de recul :

- La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,20 m.
- L'emploi de clôture en béton moulé est autorisé en sous-bassement, à conditions que la hauteur du sous-bassement ne dépasse pas 0,25 m et qu'il soit surmonté d'un grillage.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2.00m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur toutes ces faces.

Les clôtures végétales seront constituées de trois essences végétales minimum.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

#### **11.4. Annexes**

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

### **ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **12.1. Constructions à usage d'habitation**

Pour la construction neuve :

- Logements autres que les logements sociaux : 2 places par logement, en garage ou extérieur.
- Logements sociaux : 1 place par logement, en garage ou extérieur.
- En cas d'opération d'aménagement de 4 logements ou plus, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.

Pour la réhabilitation de l'existant :

- 1 place par logement créé.

#### **12.2. Modalités d'application (L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme)**

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

### **ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être paysagées librement à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de parking. Cette règle ne concerne pas les logements individuels. Les espaces communs de chaque opération doivent représenter 10% de l'opération hors voirie.

Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé, ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet...).

Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

### **ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

### **ARTICLE Ua 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE Ua 16    INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.