



## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

##### Dans l'ensemble de la zone UA

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane.

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage commercial ou artisanal, et leur extension ou modification, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.

##### Éléments identifiés

- Les constructions identifiées au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme devront respecter les prescriptions définies en annexe du présent règlement.
- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies en annexe de ce règlement.

### Section II : Conditions de l'occupation du sol

#### Article UA 3 : Accès et voirie

##### 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès, dont le tracé est perpendiculaire à la pente du terrain naturel et supérieur à 20m de long, devront être accompagnés d'un fossé enherbé permettant l'évacuation et l'infiltration des eaux de ruissellement.

## 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Avoir une emprise de 5m minimum.

Les voies automobiles se terminant en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

## **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

### 1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

### 3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain et à la réglementation en vigueur.

### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.



## Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur les parcelles limitrophes ou suivantes bâties,
- soit en limite des voies publiques ou privées,
- soit lorsque le retrait minimal déterminé par une des constructions implantées sur les parcelles limitrophes ou suivantes est fixé à 15 m au moins de l'alignement de la voie : la nouvelle construction peut être implantée en respectant un retrait minimal de 5 m.

### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.

### Retrait par rapport aux cours d'eau identifiés

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.



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

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas:

- de construction dont la Surface Hors Œuvre Nette est inférieure à 35m<sup>2</sup>,
- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## Article UA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas:

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre.

## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation de la construction jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

### 3 - CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA 11 : Aspect extérieur

### 1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les volumes et architectures traditionnels doivent être privilégiés, afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine.

### 2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés et visibles bruts, sauf pour le bois.



### 3 – TOITURES

#### COULEURS

Les teintes criardes sont interdites. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. La couleur autorisée des toitures est le rouge brun. La couleur gris ardoise est autorisée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

#### PENTE

Les toitures doivent avoir des pentes entre 25° et 35°.

Les toitures à quatre pans sont interdites

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions de bâtiments existants,
- les annexes

### 4 – OUVERTURES

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

### 5 – CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- par une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale. La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures sur rue (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m.



## Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## Article UA 13 : Espaces libres

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les nouvelles constructions situées en limite de zone agricole ou naturelle devront planter une haie (arborée ou arbustive au moins) marquant la limite de la zone constructible avec l'espace agricole ou naturel.

Les citernes à gaz doivent être masquées par de la végétation d'essence locale.

## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.