

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA correspond au secteur ancien de la commune. Les constructions incluses dans cette zone sont principalement localisées de part et d'autre de la rue de la forêt et de la rue de l'église.

Un secteur UAh est créé, au sein duquel ne sont autorisées que les activités en lien avec la vocation équestre du site.

### **Article UA1 Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- l'hébergement hôtelier,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions à usage de garages qui ne constituent pas une annexe de la construction principale autorisée,
- les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les carrières.

### **Article UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- les commerces et les bureaux à condition que :
  - les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
  - la surface hors œuvre nette n'excède pas 150m<sup>2</sup>,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.
- les installations et travaux divers, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur UAh :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement (gardiennage) des activités équestres.

### **Article UA3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre aux caractéristiques ci-après.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes :

- largeur minimum de chaussée : 5m
- largeur minimum d'emprise : 8m

Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3 m et 5 m pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 25 mètres ou desservant au plus 5 logements

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner (raquette de retournement).

## Article UA4

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation.

#### **3. Réseaux concessionnaires**

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

#### **4. Déchets urbains**

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat collectif, il s'agira de containers enterrés. En cas d'impossibilité technique, les locaux devront être couverts et non visibles depuis la rue.

#### **Article UA5**

##### **La superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

#### **Article UA6**

##### **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 6 et 25 m comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- Les constructions isolées de moins de 20m<sup>2</sup> (annexes)
- L'aménagement ou extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée. L'extension doit respecter un recul identique à celui du bâtiment existant

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques.

#### **Article UA7**

##### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales.

L'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état, implanté sur la limite séparative commune sur la parcelle voisine.

L'extension d'un bâtiment existant est autorisée avec les mêmes marges de recul que celles du bâtiment existant, lorsque celui-ci est en bon état.

Les pavés de verre ou châssis fixes translucides, ne sont pas considérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m<sup>2</sup> et de ne pas être accolés les uns aux autres.

Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions isolées de moins de 20m<sup>2</sup> (annexes), l'implantation peut se faire soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 2,5 mètres.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés en bordure de limite séparative.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.

### **Article UA8**

#### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre les constructions soit au moins égale à 3,50 mètres.

### **Article UA9**

#### **L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### **Article UA10**

#### **La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 niveau habitable + 1 comble aménageable. La hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas les hauteurs imposées, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec une hauteur identique à celle du bâtiment existant.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA11**

#### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

En zone UA et dans le secteur UA<sub>h</sub>, pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-7 du code de l'urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures. Demeurent toutefois admises les formes architecturales d'expressions contemporaines et celles liées à l'obtention de la norme HQE.

#### **1. Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Les toitures pourront être couvertes par :

- des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli, petit moule, 60 unités au m<sup>2</sup>,
- de l'ardoise naturelle,
- de la chaume,

En outre, les toitures simple pente peuvent être autorisées pour les appentis ou les petites toitures en façade.

Les vérandas ne sont pas soumises aux règles précédentes. Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèses transparentes ou translucides.

## **2. Ouvertures en toiture**

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne,
- soit par des ouvertures en châssis de toit.

Les ouvertures en châssis de toit devront être implantées sur le versant arrière de la toiture, opposé au versant donnant sur la voie de desserte de la construction.

La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

## **3. Aspect extérieur**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non, de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierre sans enduit ni peinture.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses-briques ou fausses-pierres sont interdites.

Les ouvertures seront à dominante verticale. En cas de construction nouvelle, elles comporteront des volets battants sans écharpe ou des volets roulants dont le coffre sera invisible depuis l'extérieur. En cas de construction existante, elles comporteront des volets battants sans écharpe ou des volets roulants dont le coffre pourra être visible depuis l'extérieur.

Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement. Les menuiseries seront en bois ou en métal peint.

## **4. Vérandas**

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

## **5. Clôtures**

En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage verticale ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage, doublée éventuellement d'une haie vive,
- soit par un mur en pierres apparente d'aspect local (grès, meulière...)

Le muret doit être de la même couleur que celle de la façade de la construction principale.

La réfection partielle d'éléments détériorés des clôtures existantes pourra être autorisée à l'identique. Les murs existants en pierre devront être conservés et entretenus.

En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à deux mètres. Les clôtures seront constituées :

- soit par un muret de 0,50m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive,

- soit par une haie vive.

L'installation de dispositifs occultant sera autorisée au droit de la maison jusqu'au fond du terrain, sans que la distance par rapport à la voie publique ne soit inférieure à 6 mètres. La partie située devant devra être végétalisée. Ce dispositif ne pourra être installé qu'avec l'accord des voisins.

## **6. Dispositions diverses**

Les équipements techniques seront implantés de préférence à l'arrière de la construction.

## **7. Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UA12**

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

##### **1. Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

##### **2. Normes de stationnement**

Pour toute construction, une zone de stationnement pour les deux roues devra être aménagée.

###### Construction à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

###### Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

###### Construction à usage de commerce :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de l'établissement. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

### **Article UA13**

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

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

#### **Article UA14**

##### **Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

---

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### Rappel :

Par délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans une limite de 20% et dans le respect des autres règles d'urbanisme, en cas de mise en chantier de bâtiments économes en énergie, conformément aux articles L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme.