

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux. Elle correspond au centre du Bourg. Les dispositions de cette zone permettront de structurer le centre-bourg de la commune.*

*Elle comprend :*

- le secteur **UAa** où toute opération devra comporter 30% de la SHON en logements à caractère social
- le secteur **UAb** destiné à la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- les terrains de camping ou de caravanning, et les habitations légères de loisir ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts à ciel ouvert ;
- les carrières ;

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes ;
- Dans le secteur UAa les constructions à usage d'habitation, sous réserve que 30 % de la SHON soit réservée à du logement à caractère social.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 : Accès et voirie**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

**- Eau :** Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **- Assainissement :**

##### **● Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

##### **● 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

#### **- Réseaux :**

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus dans tous les nouveaux lotissements conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

### **ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifée en angle de rue, un retrait sur l'alignement sera imposé cas par cas pour des raisons de sécurité.

L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

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

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives dans une bande de profondeur maximale de 15 mètres.

Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, la distance de la construction par rapport à l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementée.

### **ARTICLE UA 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation, à usage hôtelier et leurs annexes.

### **ARTICLE UA 10 : Hauteur maximum des constructions**

- Constructions à usage d'équipement public : non réglementée

- Autres constructions : la hauteur des autres constructions ne pourra dépasser R+1+combles dans la limite de 9,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur UAa et UAb, la hauteur maximale pourra atteindre R+2+combles dans la limite de 12,50 mètres au faîtage.

Dans les combles des constructions en R+1+combles et R+2+combles, seules sont autorisées les fenêtres de toit et les lucarnes avec une hauteur et une largeur maximale de 1,20 mètres (H) et 0,80 mètres (L).

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes.

## **ARTICLE UA 11 : Protection des paysages et aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

### **● Les pentes de toits :**

Pour les habitations, les toits à une seule pente sont interdits. Les pentes de toits devront être comprises entre 60% et 100%, excepté pour les coyaux.

Pour les annexes, les toits à une seule pente sont autorisés à condition que cette dernière soit accolée à l'habitation. Toutes les annexes devront avoir une pente minimum de 50%. Ces dispositions s'appliquent aux extensions et rénovations et, ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures piscines.

### **● Les matériaux autorisés :**

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions principales comme des annexes seront : l'ardoise ou la tuile plate sans relief, de format comportant au moins 15 éléments au m<sup>2</sup>. Les couleurs de couverture seront de teinte noire, brune ou rouge vieilli (à l'exception des tons panachés).

Pour le choix des teintes de façades en crépis ou en bois, un nuancier disponible en mairie répertorie les couleurs autorisées. Pour les constructions bois, la couleur naturelle est autorisée. Pourront être acceptés des couleurs plus soutenues dans certaines limites de surfaces pour introduire un élément décoratif.

### **● Les constructions innovantes :**

Pour les constructions innovantes en matière de développement durable (maison bioclimatique, bâtiment basse consommation, maison passive), qu'il s'agisse d'habitations neuves ou d'extensions, d'autres pentes de toits pourront être admises (pouvant aller jusqu'au toit terrasse : toit végétalisé par exemple), sans excéder 40% de l'ensemble. Les capteurs solaires seront intégrés dans le toit pour les constructions neuves.

La justification du projet énergétique et l'intégration dans l'environnement devront être développés dans les documents à fournir pour l'instruction : PCMI4 ; PCMI6 ; PCMI14 ; PCMI16.

### **● Les clôtures :**

En ce qui concerne les clôtures, elles ne devront pas dépasser deux mètres de hauteur sur les limites séparatives et 1m60 en façade sur rue, y compris le portail, qui devra également être en harmonie avec le reste de la construction. Pour les haies végétales, une étude informant sur les espèces locales est disponible en mairie afin d'encourager les haies mixtes plus riches écologiquement.

L'enduit des clôtures doit être identique à celui de la maison. Il est interdit, l'emploi brut en parement extérieur.

## **ARTICLE UA 12 : Stationnement**

Pour :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- Les changements d'affectation des constructions ;

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement  
1,5 par logement d'un ensemble collectif ; plus 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

- Constructions à usage de commerce :

1 place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net

- Equipements hôteliers et établissement d'accueil :

1 place de stationnement par chambre

- Constructions à usage d'activités :

1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

**ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

-Espaces boisés classés :

Sans objet

-Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

10 % au minimum de la superficie de totale du projet, sans tenir compte de l'unité foncière initiale, sera traitée en espaces verts collectifs.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.