

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

---

### Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au centre ancien du village qui se caractérise par un bâti continu disposé linéairement de part et d'autre des rues principales et une densité relativement élevée.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de commerces et de services. On y trouve encore quelques exploitations agricoles en activité. Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

---

#### ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**I. Rappels**  
Néant

**II. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
2. Les constructions et installations à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale à l'exception des celles visées à l'article 2 UA,
3. Les lotissements à usage d'activité,
4. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 UA,
5. Le stationnement des caravanes isolées,
6. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
7. Les habitations légères de loisir,
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
9. La création d'étangs,
10. Les dépôts de déchets et de ferrailles,

11. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction permanents,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2 UA,
- les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UA.

**ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**I. Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

**II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage d'activité agricole, à condition :
  - qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, la transformation ou l'extension d'une activité existante ou de la reconstruction de locaux sinistrés,
  - qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et avec le milieu urbain environnant,
3. Les installations classées nouvelles, à condition :
  - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
4. Les démolitions, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir,
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
  - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

### ARTICLE 3 UA – ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- 1.3. La pente des accès aux garages ou aux terrains ne doit pas dépasser 20%.

#### 2. Voirie

##### 2.1. Dimensionnement

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

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

##### 2.2. Sécurité

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

##### 2.3. Voies nouvelles en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 UA – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public d'eau potable.

### **2. Réseau d'assainissement**

#### **2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### **2.2. Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2.3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

### **3. Réseaux d'électricité et de téléphone**

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **ARTICLE 5 UA – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

### *Cas des emprises de circulation*

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes avoisinantes. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

1.2. Seuls pourront s'implanter à l'arrière des bâtiments existants en première ligne :

- des constructions et installations dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>,
- des bâtiments à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale autorisés par le présent règlement,
- des équipements collectifs.
- des aires de stationnement,
- des aires de jeux et de sport ainsi que des piscines.

## 2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

### *Cas des cours d'eau ou fossés*

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

## ARTICLE 7 UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 1. Dispositions générales

#### *Constructions s'implantant en première ligne :*

#### 1.1. Cas des terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 20 mètres :

Toute construction doit être implantée en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

#### 1.2. Cas des terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 20 mètres :

Lorsque la construction n'est pas implantée en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, et si elle ne s'accroche pas à un bâtiment déjà existant sur la parcelle, l'implantation sur l'une au moins des limites séparatives latérales est obligatoire.

Par rapport à l'autre limite séparative latérale, la règle est la suivante :

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

### ***Constructions s'implantant au-delà de la première ligne :***

1.3. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

#### **2. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

---

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

---

### **ARTICLE 9 UA – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 10 UA – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...*

#### **1. Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au faite du toit.

En cas de constructions implantées en ordre continu, la hauteur au faitage de la construction ne peut excéder celle de la construction voisine la plus haute.

## 2. Dispositions particulières

### 2.1. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 0,30 mètre le long du domaine public sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels ou de porches d'entrée.
- 0,30 mètre sur les limites séparatives, sur leur portion située entre le domaine public et la construction ,
- 2 mètres le long des limites séparatives, sur leur portion située à l'arrière de la construction.

### 2.2. Equipements d'infrastructure

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### 2.3. Equipements collectifs

Non réglementé.

## ARTICLE 11 UA – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains .
2. **Les nouvelles constructions :**  
Leurs volumes principaux et les matériaux utilisés s'inspireront des volumes et matériaux traditionnels.
3. **Transformation, extensions et réhabilitation des constructions existantes :**  
Dans ce cas, la forme générale de la construction existante, les proportions de la façade sur rue , la nature de ses percements et ouvertures doivent être respectés.
4. **Toitures**  
Les constructions implantées en première ligne auront une toiture à deux pans dont le faîtage sera obligatoirement parallèle à la rue.
5. **Usoirs**  
Si une clôture de cet espace est nécessaire ou souhaitée, celle-ci ne pourra être constituée que d'un petit muret plein en pierre ou en béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre.  
Ces espaces, en contact direct avec le domaine public, doivent être aménagés et entretenus. Ils peuvent servir d'espace de stationnement pour les véhicules, mais doivent obligatoirement comporter des parties plantées.

**6. Volets**

Les volets des façades sur rue doivent être des volets à battants pleins ou persiennes, peints de teinte neutre.

**7. Garages**

Les garages en sous-sol sont interdits.

**ARTICLE 12 UA – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

**1. Dispositions générales**

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

1.2. Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou de bâtiments existants, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement si elles n'existent pas préalablement.

1.3. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

## 2. Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes:

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
- <u>Logements</u>	
Par logement	2
- <u>Résidences pour personnes âgées</u> : pour 2 logements	1
- <u>Constructions à usage de bureaux, d'administrations des secteurs publics ou privés</u>	
. Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	3
Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues .	
- <u>Locaux commerciaux</u>	
. Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> hors œuvre (vente + réserve) :	
* de 0 à 100 m <sup>2</sup>	3
* de 100 à 1000 m <sup>2</sup> par tranche de 100m <sup>2</sup>	4
* au delà de 1000 m <sup>2</sup> par tranche de 100m <sup>2</sup>	6
- <u>Etablissements industriels et activités diverses</u> :	
* pour 100 m <sup>2</sup> d'entrepôt commercial ou assimilé	1
* pour 50 m <sup>2</sup> d'autres établissements et activités	1
- <u>Hôtels et restaurants</u>	
. Pour 10 chambres d'hôtels	5
. Pour 30 m <sup>2</sup> de salle de restaurant, café ou brasserie	2
- <u>Salles de réunions et de spectacles</u> : pour 10 sièges	2
- <u>Etablissements d'enseignement</u> : par classe	1
Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues .	
- <u>Station-service</u> : par poste de lavage ou de graissage	4
* Il est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Pour les autres constructions , le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences.

### **ARTICLE 13 UA – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées.
2. **Usoirs :**  
Conformément aux dispositions prévues à l'article 11, les usoirs doivent être plantés et aménagés : carré de pelouse, plantation d'arbres.

### **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 UA – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.