

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

---

SR PL

# CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien caractérisé par un bâti traditionnel. Elle est divisée en trois secteurs, fonction des caractères architecturaux leur conférant ainsi une relative homogénéité et cohérence. Ainsi, on recense :

- un secteur UAa : ce secteur offre une densité de bâti assez forte et une implantation des constructions en ordre continu, à l'alignement des voies,
- un secteur UAb : plus récemment bâti, il offre une densité plus faible tout en présentant des similitudes avec le secteur UAa,
- un secteur UAc : dédié à l'accueil d'équipements publics essentiellement tournés vers l'éducation et les loisirs.

Cette zone est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de service et autres activités économiques qui en sont le complément normal.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du règlement du présent PLU, la commune applique l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme qui stipule que « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

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

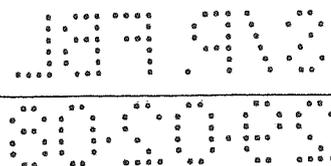
### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les secteurs UAa et UAb :

1. Les constructions destinées :
  - A l'industrie,
  - A l'exploitation forestière.
2. Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les stationnements de caravanes,
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
3. Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les parcs résidentiels de loisirs.

Sont interdits dans le secteur UAc :

1. Les constructions destinées :
  - A l'hébergement hôtelier,
  - Au commerce,
  - A l'artisanat,
  - A l'industrie,



Dans l'ensemble de la zone :

Une zone non aedificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de la limite d'emprise de l'aqueduc où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement, sans extension, des bâtiments existants.

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage.

Les éléments de paysage :

- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, les éléments remarquables repérés aux documents graphiques du règlement doivent être sauvegardés et plus particulièrement, les bâtiments ne peuvent ni être démolis, ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture ; néanmoins, des modifications, suppressions pourront être admises afin de faciliter une ouverture au public, une amélioration paysagère ou le retour à une composition paysagère ancienne...
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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 voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- A la fonction d'entrepôt,
  - A l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement
  3. Les campings et stationnement de caravanes :
    - Les stationnements de caravanes,
    - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
  4. Les habitations légères de loisirs :
    - Les habitations légères de loisirs,
    - Les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont admis sous conditions dans les secteurs UAa et UAb.

1. Les constructions destinées :
  - Aux bureaux à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
  - Au commerce à condition que la surface hors œuvre nette n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ; toutefois, cette surface pourra être augmentée dans le cas d'aménagement de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU,
  - A l'artisanat à condition que la surface hors œuvre nette n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'il ne soit source d'aucune nuisance incompatible avec la vocation principale de la zone,
  - A la fonction d'entrepôt à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
  - A l'aménagement des bâtiments d'exploitation agricole existant à la date d'opposabilité du PLU ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre brute préexistante à cette même date.
2. les changements de destination de bâtiments anciens et leur réaménagement à condition de sauvegarder la qualité architecturale desdits bâtiments,
3. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
  - A condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
4. Les installations et travaux divers :
  - Lorsqu'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Sont admis sous conditions dans le secteur UAc,

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être liées à l'installation et au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt collectif (y compris la création d'un logement de gardiennage).

S. P. L.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**II - ASSAINISSEMENT***Eaux usées*

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation de ces eaux dans ledit réseau.

**III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION**

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer,
- soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. En cas de recul, en cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres.

Dans le secteur UAa :

- en cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle devra être assurée par la construction d'un mur en maçonnerie en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes,

2. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées :

- pour les façades aveugles, en limite ou en recul d'au moins 4 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- pour les autres façades, en recul d'au moins 8 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance comptée entre deux bâtiments à usage d'habitation, non contigus, implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées, seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Secteurs UAa et UAc : Pas de prescription.

Secteur UAb : L'emprise au sol des constructions de toute nature qu'elle soit ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

### Secteurs UAa et UAb :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux soit R + 1 + combles. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Secteur UAc :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + combles. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Rappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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, 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. »

### Dessin général des façades :

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs vives, violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées à l'exception d'éléments ponctuels (huisseries...).

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

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

### Dispositions diverses :

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures..., pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques...



### Toitures et volumes :

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte à l'exception des constructions comprenant plusieurs bâtiments principaux accolés à la condition expresse que l'intégration paysagère dans le paysage environnant soit assurée.

Les constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons excepté pour les vérandas et verrières.

Dans le secteur UAc, les toitures pourront comporter des pentes différentes à la condition expresse que l'intégration dans le paysage environnant soit assurée. Les toits terrasse pourront également être autorisés dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie (brun rouge). L'utilisation d'ardoise sera autorisée dans le cas de réfection de toiture initialement recouverte de ce matériau.

Pour les constructions à usage d'activité (commerce, artisanat, agriculture) ou à usage d'équipement collectif ainsi que pour les annexes (garages, hangars...), d'autres matériaux sont admis à condition d'être de teinte mate rappelant celle de l'ardoise ou de la tuile brunie.

Pour les vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

### Parements extérieurs :

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 couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activité pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

### Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Entre les propriétés, elles devront être composées de préférence de haies vives doublées ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt de plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace. Sa hauteur sera comprise entre 1.50 et 2 mètres.

Dans le secteur UAa, les clôtures réalisées en bordure des voies devront être constituées de murs de maçonnerie de 2 mètres de hauteur. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

Dans le secteur UAc, les clôtures seront composées d'une haie vive doublée d'un grillage ou clôture ajourée. Les portails devront être en bois ou structure métallique ajourée.

### Eléments de paysage :

Les restaurations ou l'entretien des immeubles repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Des percements pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

### Nombre d'emplacements recommandés

⇒ Constructions à usage d'habitation individuelle : il sera aménagé 2 places de stationnement par logement excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

⇒ Constructions à usage d'habitation : il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

⇒ Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

⇒ Constructions à usage industriel ou d'entrepôt : il sera créé 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface nette de l'établissement. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

⇒ Constructions à usage commercial : au-delà d'une surface hors œuvre nette de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface nette de l'établissement.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dans les secteurs UAa et UAb :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Dans le secteur UAc, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou cours d'évolution, doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.



## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

#### Dans le secteur UAa :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.80.

Le COS fixé ci-dessus peut être porté à 1.00 pour les constructions à usage de commerce et activités artisanales.

En cas de constructions mixtes, les COS afférents à l'ensemble du projet est fixé à 1.00 sans que celui afférent au logement ne puisse dépasser 0.80.

#### Dans le secteur UAb :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.60.

Le COS fixé ci-dessus peut être porté à 0.80 pour les constructions à usage de commerce et activités artisanales.

En cas de constructions mixtes, les COS afférents à l'ensemble du projet est fixé à 0.80 sans que celui afférent au logement ne puisse dépasser 0.60.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- la reconstruction à surface de plancher identique, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure et de superstructure.

#### Dans le secteur UAc :

Pas de prescription.