

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA**

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

##### **ARTICLE 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises**

1. Les constructions à usage d'habitation, à caractère agricole, commercial et de services, y compris leurs dépendances.
  2. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 UA ci-dessous.
  3. Les travaux à effectuer dans des installations existantes pouvant constituer une source de nuisance et de risque, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
  4. Les installations constituant une source limitée de nuisance et de risque dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou stations-service, etc...
  5. Les installations agricoles nouvelles liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations existantes sur place à condition que soient respectées les règles sanitaires départementales en vigueur.
  6. La reconstruction des bâtiments et leurs dépendances après sinistre.
  7. La démolition d'immeubles sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
  8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation implantées dans les secteurs de nuisances matérialisés par une bande grisée, à condition de répondre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur. Il s'agit de la voie suivante : RN 83 de type I à 3 files de circulation.
  9. Les réseaux enterrés de télédistribution, ainsi que la mise en place des ouvrages de télédistribution et télédiffusion sur les constructions ou installations existantes.  
Les aménagements et rénovations des réseaux existants ainsi que les canalisations, travaux et installations souterraines (câbles, lignes, canalisation d'eau et d'assainissement, bassin d'orage...).
- Les constructions et installations inscrites en emplacement réservé.

##### **ARTICLE 2 UA - Occupation et utilisation du sol interdites**

1. Les installations pouvant constituer une source de nuisance et de risque qui ne sont pas mentionnées à l'article 1 UA ci-dessus.

2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules hors d'usage.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Le stationnement extérieur collectif de caravanes, ainsi que le stationnement individuel d'une caravane régulièrement habitée.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès est considéré comme suffisant avec une emprise de :

- 4 mètres, lorsqu'il dessert 1 ou 2 logements au plus ;
- 6 mètres, lorsqu'il dessert 3 à 6 logements au plus.

Les caractéristiques d'un ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Tout nouvel accès direct sur la RN 83 est interdit. L'utilisation des accès directs existants est limitée aux extensions des bâtiments existants et pourra être interdite si elle est susceptible d'aggraver la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes utilisant ces accès.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un nombre limité d'accès sur la voie publique.

Les rampes éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10 %.

#### **2. Voirie**

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, la voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

---

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

---

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

Toutes les habitations doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement, et sans aucune stagnation, les eaux usées de toute nature. Elles doivent se raccorder sur réseaux publics existants, conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

---

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

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

##### **1. Voirie**

###### 1.1. Dispositions générales :

- sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de toute voie limitrophe ouverte ou destinée à la circulation automobile ;
- elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie laissée libre.

###### 1.2. Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions des paragraphes 1.1. ci-dessus, il existe le long de certaines voies une ligne de construction de fait en retrait de l'alignement légal. Ce recul sera imposé pour toute construction nouvelle s'insérant dans l'ordonnance des bâtiments riverains d'une telle rue.

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

---

### **1. Implantation avec prospect**

Si les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne sont pas applicables, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **2. Implantation jouxtant la limite séparative**

- 2.1. L'implantation le long de la limite séparative latérale de toute construction de plus de 3,50 mètres de haut peut être interdite si la parcelle limitrophe est occupée par un immeuble d'habitation en bon état, implanté à moins de 3 mètres de cette limite séparative, sans le jouxter et si les travaux occasionnent une aggravation évidente de la gêne causée au voisin.
- 2.2. Exception faite du cas précité, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 30 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis aux paragraphes 2.3. et 2.4. ci-dessous.
- 2.3. L'implantation d'une construction le long de la limite séparative peut être imposée, y compris au-delà de la distance de 30 mètres précitée, notamment lorsque sur la parcelle voisine existe un bâtiment avec pignon en attente.
- 2.4. Au-delà de cette profondeur de 30 mètres, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur hors tout le long de la limite n'excède pas 3,50 mètres.
- 2.5. Au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la ligne de recul de construction qui s'y substitue, il est défini un secteur réservé aux constructions de même usage, mais qui sont soumises à des dispositions différentes que celles situées dans la profondeur des 30 mètres.
- 2.6. Lorsqu'un immeuble a été implanté en tenant compte des usages locaux « schlupf », avec un recul par rapport à la limite séparative correspondant aux contraintes techniques en matière de l'égout des toits, la construction sur la parcelle contiguë peut être implantée d'une manière similaire, à condition toutefois que la partie non bâtie conserve une largeur totale entre murs, comprise entre 0,80 et 1,20 mètre.
- 2.7. Les bassins des piscines individuelles doivent être implantés à au moins 3 mètres de toute limite séparative.

### **3. Travaux de transformation**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **4. Postes de transformation**

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à 0,80 mètre (quatre vingt centimètres).

#### **5. Bâtiments agricoles**

Des adaptations mineures peuvent être appliquées dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment destiné à l'exploitation agricole, lorsque les 30 mètres sont dépassés.

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

---

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

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

---

Non réglementée.

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

---

#### **1. Hauteur relative**

1.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, à l'exception des pistes cyclables et chemins piétonniers, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points.

Lorsqu'une obligation de construire en retrait de l'alignement figure sur le plan, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

1.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

- 1.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

## **2. Hauteur absolue**

- 2.1. Dans la profondeur des 30 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou à la ligne de recul qui s'y substitue, la hauteur maximale des constructions nouvelles, à l'exception des silos ou tours de fabrication, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder :

### Bâtiments non agricoles :

- 8 mètres à l'égout principal des toitures (R+1+1 niveau sous combles), soit 3 niveaux habitables au-dessus du sous-sol.  
Au-dessus de la hauteur maximale précitée, il ne peut être aménagé plus d'un niveau habitable.
- 13 mètres au faîtage le plus élevé.

### Bâtiments agricoles :

- 12 mètres au faîtage le plus élevé.

- 2.2. Au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la ligne de recul de construction qui s'y substitue, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette à construire ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout principal des toitures (R+1 ou 1 niveau sous combles soit 2 niveaux habitables au-dessus du sous-sol);
- 11 mètres au faîtage le plus élevé.

Au-dessus du dernier niveau habitable défini comme ci-dessus, il est cependant possible d'aménager des surfaces complémentaires, afin de permettre la réalisation d'un « duplex » sur 1 niveau, entièrement situé dans les combles.

- 2.3. Le nombre maximum de niveaux pouvant être aménagé dans des constructions existantes est de 4 (soit R+1+1 comble + duplex défini comme ci-dessus au § 2.2).

2.4. Pour tout ce qui précède, la référence pour définir les hauteurs est le terrain d'assiette du bâtiment défini par son emprise au sol : projection verticale du volume H.O. de toutes les parties situées au-dessus du niveau du terrain d'origine, à l'exception des encorbellements.

---

## **ARTICLE 11 UA - Aspect extérieur**

---

### **1. Façades et volumes**

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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.

## **2. Clôtures**

Le long du domaine public et en limite du domaine privé, les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,60 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures, quelle qu'en soit leur nature est de 1,50 mètre y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen de trottoir limitrophe.

La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée.

Nonobstant les dispositions des alinéas ci-dessus, et compte tenu de l'existence de clôtures différentes des normes précitées, il peut être imposé aux nouvelles clôtures des caractéristiques semblables aux anciennes de manière à renforcer l'aspect spécifique de la rue concernée.

## **3.**

- hors travaux d'extension de l'existant et hors constructions agricoles, quelle que soit la forme géométrique de la construction nouvelle, la longueur développée de la plus grande des façades ne devra pas être supérieure à 25 mètres.
- les constructions comportant plus d'une cage d'escalier sont interdites.
- les façades de plus de 20 mètres de longueur développée devront être traitées avec des décrochements ou tout autre élément qui permet d'éviter un effet de « barre ».
- la pente des toitures, à l'exception des constructions annexes de hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 mètres, et des vérandas, doit être supérieure à 40° comptés par rapport à l'horizontale.
- les toitures horizontales ne sont autorisées que pour des éléments limités de raccordement ou d'extension.
- les toitures courbes et celles avec un seul versant sont interdites.
- pour les bâtiments publics, la pente des toitures n'est pas réglementée.
- les couleurs des façades, des toitures et de tous les éléments venant en applique devront être harmonieuses entre elles et avec les constructions environnantes;
- toute imitation d'appareillages de matériaux dessinés est interdite.

---

## **ARTICLE 12 UA - Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres carrés, non compris les accès.

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places X
<p><u>Logements (résidents)</u>            - collectif (y compris studios)            - maison individuelle</p>	<p>2 par logt dont 1 hors construction            3 dont 1 hors construction</p>
<p><u>Logements (visiteurs)</u>            - collectif (y compris studios)            - profession libérale (en logement)</p>	<p>1/3 logts, hors construction et non affecté            2 hors construction</p>
<p><b><u>Bureaux</u></b>             Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs</p>	<p>4</p>
<p><b><u>Commerces</u></b>             Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> hors œuvre (vente + réserve) :            - de 0 à 100 m<sup>2</sup>            - de 100 à 1.000 m<sup>2</sup>            - au-delà de 1.000 m<sup>2</sup></p>	<p>2            3            5</p>
<p><b><u>Equipement d'enseignement</u></b>             Nombre de places par classe construite :            - primaire et maternelle            - secondaire et technique</p>	<p>1            1,5</p>
<p><b><u>Autres équipements</u></b>             - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places            - Hôtels et logements foyers : pour 10 chambres            - Restaurants : pour 10 sièges            - Salles de spectacles : pour 10 sièges            - Station-service :              . par poste de lavage ou de graissage</p>	<p>1            5            2            1            3</p>
<p><b><u>Equipements exceptionnels</u></b>             Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p>	
<p>X Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

Dans le cas de travaux de transformation entraînant une amélioration des conditions d'habitation, il pourra ne pas être exigé la réalisation de la totalité des places de stationnement définies ci-avant dans la mesure où elles n'existaient pas auparavant.

Pour le nombre de places à prévoir sous la rubrique « commerces de 0 à 100 m<sup>2</sup> et « autres équipements », compte tenu des possibilités dans le voisinage, les normes proposées pourront être réduites si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 mètres.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement extérieur doivent être aménagées.

En outre, 25 % au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazon, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Ce pourcentage s'entend pour des aménagements « en pleine terre » comptés à l'extérieur de l'emprise du sol définie à l'article 10 UA § 2.4. Il est applicable dans la profondeur des 30 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou à la ligne de recul des constructions qui s'y substitue.

Il est porté à 30 % au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou à la ligne de recul de construction qui s'y substitue.

Les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être traités en surface non imperméabilisée.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager d'un tel pourcentage du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. stationnements) à condition d'être plantée d'arbres, engazonnée et que la surface ne soit pas imperméabilisée.

Les espaces boisés sont couverts au plan par la trame « espace boisé classé » et soumis à la réglementation en vigueur.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE 14 UA - Coefficient d'occupation du sol - C.O.S.**

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UA à 13 UA du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à :
  - 0,8 dans la profondeur des 30 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou à la ligne de recul de construction qui s'y substitue.
  - 0,6 au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou à la ligne de recul de construction qui s'y substitue.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les travaux suivants :
  - l'aménagement des bâtiments à l'intérieur des volumes existant en 1984.

### **ARTICLE 15 UA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sous réserve du respect des règles fixées aux articles 1 UA à 13 UA, le dépassement du coefficient d'occupation du sol peut être autorisé :

- pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes, le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;
- lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface minimum de 170 mètres carrés de plancher hors œuvre nette. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher, si le projet ne compromet pas la qualité du site existant ;
- pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article R 332-13 du même Code.

