

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones UA concernent le centre ancien des villages et hameaux. Principalement affectées à l'habitation, ces zones, à caractère ancien, accueillent également des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone UA est concernée par l'atlas des zones inondables de l'Avant-Dheune.

Elle comporte :

- des secteurs UA_i concernés par le risque d'inondation.
- un secteur UA_{ai} concerné par le risque d'inondation et dans lequel les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les articles L. 123-1-5 7° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme s'applique à la zone UA. Ainsi, en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans la zone UA.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination agricole ou forestière autres que celles visées à l'article UA 2,
- les niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.


- 1 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou s'ils présentent un intérêt collectif.

 - 2 - **Sont autorisées, à condition** qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, avec les infrastructures existantes et avec les autres équipements d'intérêt collectif :
 - les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article UA 1,
 - les constructions à destination agricole seulement si elles sont liées et nécessaires à la viticulture ou si elles sont liées à une exploitation agricole existante,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
 - les extensions limitées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes sous réserve qu'ils n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

 - 3 - **Dans les secteurs UAi**, les occupations et utilisations du sol autorisées sont subordonnées aux conditions suivantes :
 - . ne pas aggraver les risques liés aux crues, ni en provoquer de nouveaux,
 - . ne pas créer de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
 - . les planchers créés sont situés 30 cm au moins au-dessus des plus hautes eaux connues et réalisés sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis, de manière à assurer la transparence hydraulique.

- Il ne sera pas tenu compte des règles précédentes pour les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont autorisées sans prescription particulière :

 - . les équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - . les piscines.
 - . les aires de stationnement.

- Les reconstructions après sinistre sont autorisées seulement si le sinistre n'est pas lié à une inondation.
-  Voir p. 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

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

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plus de deux parcelles doivent comporter une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

- En cas d'impossibilité technique, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.
Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

3 - Ordures ménagères.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

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

Prescriptions.

- Les constructions doivent s'implanter :
 - . soit dans l'alignement d'une construction voisine,
 - . soit à l'alignement de la voie, sur au moins une partie du bâtiment,
 - . soit en retrait de l'alignement.

- Les reconstructions à l'identique sont autorisées.

Recommandations.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

☞ Voir p. 7 (Titre 1 : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 et 8 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 6.

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

Prescriptions.

- Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,

- soit en retrait de la limite séparative en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2 \geq 4$ m).

Toutefois, les constructions dont la hauteur totale est inférieure à 5 m peuvent s'implanter librement.

- L'aménagement, l'extension dans son prolongement d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent être admis afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions.

Recommandations.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

☞ Voir p. 7 (Titre 1 : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 7.

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

Prescriptions.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Recommandations.


L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur du bâti voisin, en application de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 6 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

Prescriptions.

- La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 50° pour les bâtiments principaux. Toutefois, la pente des toitures des constructions à destination agricole doit être au moins égale à 11°. Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments principaux existants, la pente du toit pourra reprendre celle du toit existant.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les matériaux de couverture traditionnels seront utilisés : tuiles plates dites de Bourgogne, tuiles d'aspect plat de tons rouges à bruns, vieillis ou nuancés. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments agricoles et les vérandas pour lesquels d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures traditionnelles ou avec les toitures de la construction principale par leur forme et leur couleur. Les couleurs noires, les matériaux non peints, brillants ou réverbérants sont interdits.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, les matériaux de toiture pourront reprendre le matériau existant.

- Les ouvertures de toitures sont de type lucarne ou châssis de toit. Les chiens-assis sont interdits (*voir p. 7 de l'annexe*).
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

Exceptions.

D'autres aspects de toiture sont autorisés dès lors :

- . qu'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale,
- . ou qu'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.
- Les couleurs des enduits extérieurs doivent être en harmonie avec celles des constructions existantes.
Les tons sable ou pierre naturelle du pays sont notamment recommandés. Le blanc n'est pas autorisé en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades. Les couleurs vives, les matériaux non peints, brillants ou réverbérants sont interdits.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

3 - Clôtures.

- Les clôtures nouvelles sur alignement doivent être constituées :
 - . soit par des grilles ou grillages surmontant un mur-bahut. Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
 - . soit par un mur maçonné et enduit dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
 - . soit par un mur en pierre du pays.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m. La hauteur de la clôture **sur rue** est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux murs en pierre du pays existants qui sont préservés et peuvent être reconstruits à l'identique, avec le même matériau ou éventuellement avec un parement de pierres. Cette règle s'applique tout particulièrement aux murs en pierre repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (*voir les éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° en annexe du règlement*). Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire, même partiellement, un mur repéré doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques (le bâti de la zone UA et plus particulièrement les parcs, murs d'enceinte des parcs, bâti attenant aux parcs - voir annexes du règlement) doivent être préservés dans toutes leurs caractéristiques.

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré doivent être conçus et réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (architectural, esthétique et historique notamment).

En outre, les projets situés à proximité immédiate de ce patrimoine doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

- Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
 - . de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
 - . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
 - . ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
 - . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
 - . d'éviter les coffres de volets roulant en façade.
- Les fiches du S.D.A.P., annexées au rapport de présentation, apportent des recommandations pour les constructions neuves, la rénovation ou la restauration.

☞ Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- En cas d'impossibilité technique, il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Prescriptions.

- Il est exigé au moins une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 45 m², et deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 45 m².
- Pour les constructions ou opération de 4 logements et plus, il est également exigé une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 4 logements.

Exceptions.

Conformément à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement par logement est exigé pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

3 - Pour les autres constructions :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté au besoin de la construction autorisée.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Les éléments du paysage (parcs - voir annexes du règlement) repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont préservés. En particulier, toute suppression, même partielle, d'un élément doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Le remplacement ou la compensation de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet peuvent être imposés.
- Les espaces boisés classés à créer figurant sur le document graphique du règlement sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5, R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La plantation d'arbres et arbustes dans l'esprit de l'ancien parc boisé détruit devra être réalisée sur l'emprise de cet espace boisé classé.
- Des plantations devront être réalisées en limite avec la zone UE au lieu-dit « Les Grandes Plantes », comme indiqué sur le document graphique n° 4.3 au 1/2 000. Elles ont vocation à constituer un espace végétal de transition entre le secteur d'activités et le secteur d'habitat. Elles seront réalisées sous la forme de haies d'essences locales comportant notamment des espèces arbustives.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.
--

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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