

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA -

-----

CARACTERE DE LA ZONE -

La zone UA correspond à l'ensemble du bâti actuel articulé d'une part le long du C.D. 46 et du C.D. 22, et d'autre part à proximité des équipements publics existants (école, mairie...). Elle regroupe le noyau d'origine du village et quelques activités artisanales. Cette zone correspond à l'ancien village de DENNEY : le bâti édifié sur un foncier de faible importance présente des caractéristiques différentes de celui des quartiers aménagés depuis le début du siècle. Elle comprend également des terrains libres pouvant faire l'objet d'aménagements, afin d'augmenter l'aspect de village pôle dans l'urbanisation de la commune.

L'ensemble de la zone UA constitue un quartier à protéger au sens de l'article R 123-18, chapitre 7ème, du Code de l'Urbanisme où le permis de démolir est exigible conformément aux articles R.430-1 à R.430-27 du même code.

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

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

1.1. Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation
- les ravalements de façade sont soumis à déclaration.

Sont autorisés :

- 1.2. Les constructions à usage d'habitation et les annexes liées à l'habitation.
- 1.3. Les lotissements.
- 1.4. Les activités compatibles avec la vie et la tranquillité du quartier (petit commerce, petit artisanat) et les équipements publics.
- 1.5. L'amélioration des habitations existantes nécessitant une adaptation mineure aux prescriptions du présent règlement, à condition de respecter le cahier des charges des prescriptions architecturales.
- 1.6. L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation à condition :
  - 1.6.1. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (laveries, boulangeries, drogueries, dépôt d'hydrocarbures d'immeubles existants, chaufferies, etc...)
  - 1.6.2. que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.
- 1.7. L'extension ou la modification des installations existantes classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation, à condition :
  - 1.7.1. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
  - 1.7.2. que les installations nouvelles respectent l'environnement bâti existant et le cahier des charges des prescriptions architecturales.
- 1.8. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS -

- 2.1. L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à l'exception de celles prévues à l'article UA 1.
- 2.2. Les entrepôts non liés à des bâtiments d'activités autorisées dans la zone.

.../...

- 2.3. Les abris fixes utilisés ou non pour l'habitation, à l'exception des abris bus et des abris de jardin.
- 2.4. Les terrains de camping et de caravaning, soumis ou non à autorisation préalable ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- 2.5. Les stations-service.
- 2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.
- 2.7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- 2.8. Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

3.1. ACCES :

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante sur les fonds voisins, dans les conditions fixées par l'article 683 du Code Civil.
- 3.1.2. Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.
- 3.1.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.
- 3.1.4. Les groupes de plus de deux garages individuels ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- 3.1.5. Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.
- 3.1.6. Toute unité foncière c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire, ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade publique supérieure à 30 m, la création d'un deuxième accès en bordure des voies est autorisée.

### 3.2. VOIRIE :

3.2.1. Les voiries, ouvertes ou non à la circulation publique, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- largeur d'emprise : 8 mètres
- largeur de chaussée : 6 mètres.

Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'un deuxième logement sur une longueur inférieure à 80 mètres, la largeur de chaussée ou la servitude de passage à créer, peut être limitée à 4 mètres.

Pourront être admis les schémas de voirie de caractéristiques différentes, dans le cas de créations d'espaces mixtes piétons-automobiles où la signalisation et le traitement des sols assurent que les véhicules ne peuvent circuler qu'au pas.

3.2.2. Les voies en impasse de moins de 80 m de longueur ne pourront desservir plus de 15 logements et présenteront une largeur minimum de chaussée de 5 m.

- 3.2.4. Dans le cadre de plans d'ensembles ou d'aménagements ponctuels, des cheminements piétonniers pourront être imposés. Ces voies recevront un traitement approprié et seront interdites aux véhicules à moteur par des dispositifs permanents ou mobiles.
- 3.2.5. Des voies à usage exclusif de bicyclettes et cyclomoteurs, pourront être créées ; ces voies recevront un traitement approprié.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

4.1. EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT :

Lorsque le réseau public existant est de type séparatif, les constructions et les installations nouvelles seront raccordées en séparatif à ce réseau. Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée de façon telle que techniquement, elle puisse être raccordée en gravitaire par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

Pour les eaux industrielles des activités autorisées à l'article UA 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux dans les fossés des voies ou dans les réseaux pluviaux existants ou à créer est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

#### 4.3. ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront obligatoirement.

Pour toute construction ou installation commerciale ou de bureaux nouvelle, les branchements aux lignes de distribution basse tension ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles courant sur les façades, en la partie supérieure du mur, à la base du toit ou le long des décrochements existants sur la façade et permettant de dissimuler les câbles.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites (à l'exception des réseaux tendus sur façade).

#### 4.4. ANTENNE COLLECTIVE :

Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.

#### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

SANS OBJET.

.../...

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

Les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à tous les étages droits :

- 6.1. Pour le bâti de la zone UA, les constructions, à l'exception des annexes, remises, garages... pourront s'édifier à l'alignement ou à l'alignement de fait sinon elles devront s'implanter à 3 m au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. Des implantations différentes des règles énoncées ci-dessus sont possibles :
  - 6.2.1. Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration).
  - 6.2.2. Lorsque l'état du bâti environnant le justifie.
- 6.3. Les annexes telles que garages individuels ou en bande, dépôt d'un commerce,... devront, lorsqu'elles ne jouxtent pas l'habitation principale, s'implanter en fond de terrain ou en cas d'impossibilité, en 2ème ligne par rapport au bâti principal.
- 6.4. En aucun cas un garage jouxtant une habitation ne pourra avoir ses ouvertures à l'alignement.
- 6.5. Le long de certaines voies, les constructions devront respecter les marges de reculement et les alignements portés sur les documents graphiques.
- 6.6. L'amélioration du bâti ancien est autorisée, quelle que soit son implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.7. Les saillies, auvents, marquises etc... conformes aux prescriptions de l'article UA 11, ne pourront pas déborder de plus de 50 cm de la façade et sont autorisés au-delà de l'alignement.
- 6.8. Les balcons, sauf sur le bâti ancien d'origine où ils sont interdits, conformes aux prescriptions de l'article UA 11, ne pourront pas déborder de plus de 1,20 m de la façade et sont autorisés au-delà de l'alignement.

6.9. Les vérandas sur le bâti ancien, conformes aux prescriptions de l'article UA 11, pourront s'édifier jusqu'à l'alignement des voies.

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

7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 3 m.

7.1.1. Toutefois :

A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, les façades latérales percées de baies servant à l'éclairage des pièces d'habitation devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $D = \frac{H}{2}$  minimum 3 m)

Si les façades latérales ne sont pas percées de baies servant à l'éclairage des pièces d'habitation, leur distance aux limites séparatives peut être réduite au tiers de leur hauteur avec un minimum de 3 m.

A l'extérieur de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, la construction de bâtiments isolés joignant la limite séparative est autorisée, pour des constructions n'excédant pas 3 m de hauteur en limite ou lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser, permettant l'adossement.

7.2. L'amélioration du bâti ancien est autorisée, quelle que soit son implantation par rapport aux limites séparatives.

7.3. Sur le bâti ancien, les vérandas conformes aux prescriptions de l'article UA 11, devront être à 1 mètre minimum de la limite séparative.

7.4. Les balcons sont interdits dans la marge de recul d'implantation des constructions.



ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES -

8.1. ESPACEMENT MINIMUM :

8.1.1. Entre deux bâtiments non contigus à usage principal d'habitation, de commerce ou de bureaux, doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (minimum 3 m).

8.1.2. La distance minimum entre une habitation et des garages isolés ou en bande, ayant leur accès face à celle-ci, est de 6 m.

8.2. PROSPECT :

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail, ne doivent être masquées par aucun écran sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.3. De plus, les distances minimales suivantes entre deux bâtiments collectifs non contigus doivent être respectées :

- entre deux façades, la distance doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée à l'égout du toit),
- entre façade et pignon, la distance doit être égale à la hauteur du pignon, mesurée à la pointe.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations d'ensemble, à l'échelle d'une zone ou d'un secteur.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL -

9.1. L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain dans le cas de bâtiments à usage exclusif d'habitation.

9.2. L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain, dans le cas de bâtiments à usage d'activité et d'habitation et si au moins 20 % de la superficie totale hors oeuvre de la construction est affectée à l'activité.

9.3. Pour l'amélioration de l'habitation, il n'est pas fixée d'emprise au sol maximale.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -10.1. HAUTEUR RELATIVE OU PROSPECT :

La différence du niveau entre tout point d'une construction et tout point de l'alignement opposé ou de la marge de recul d'implantation des bâtiments, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2. HAUTEUR ABSOLUE :

Hauteur maximum : 1 sous-sol enterré (ou annexé à la construction sur vide sanitaire), 1 rez-de-chaussée au niveau du sol naturel, 1 étage et 1 étage sous combles.

Des règles différentes peuvent être appliquées dans le cas de constructions édifiées en ordre continu lorsque l'immeuble contigu est plus élevé.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur est fixée à 10 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et si celui-ci est en pente, cette hauteur sera prise au point le plus en aval de la construction.

En cas de sinistre, la reconstruction sur place à la hauteur d'origine est autorisée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Règles édictées par le cahier des charges des prescriptions architecturales.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, incorporé à la construction, réalisé sous dalle ou en garages sur terrain naturel et ce, pour le tiers au moins des places exigées.

12.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

12.3. Il est défini par fonction dans un cahier des normes de stationnement par zone .