

Chapitre 1 - Zone UA

Caractère du territoire concerné

La **zone UA** est une zone urbaine destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

La zone UA correspond à des zones de constructions groupées à forte densité correspondant **aux parties agglomérées anciennes du centre bourg**. Les constructions y sont généralement implantées à l'alignement des voies principales et en ordre continu, donnant au cœur du bourg une homogénéité dans la forme urbaine et l'architecture.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère architectural des constructions existantes. En ce sens la permis de démolir est exigé au sein de la zone délimitée en application du 7° de l'article L.123-1. La construction de logements est prévue et encouragée dans les espaces libres entre les constructions existantes.

La zone comprend la partie centrale du centre-bourg et le hameau des Clos.

.1.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits (liste limitative) :

- les nouveaux bâtiments agricoles ou l'extension des bâtiments agricoles existants,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article UA2 § 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs, et les terrains destinés à leur accueil,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - les dépôts de véhicules
 - les parcs d'attraction ouverts au public
- les nouvelles constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement, de dépôts et de décharge.

Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol admises

Sont admis :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sous réserve le cas échéant des conditions fixées ci-après et à l'exception de celles visées à l'article UA 1.

Les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.
- La reconstruction des bâtiments suivants les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

.1.2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour par manœuvre pour des linéaires de voie inférieurs à 30 mètres, par retournement sur placette dans les autres cas.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public dès que celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

Electricité -Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles UA6, UA7 et UA8 du présent règlement.

Pour les constructions nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, le terrain devra respecter une superficie minimale fonction de l'aptitude du sol à l'assainissement individuel.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement lorsque l'une des constructions riveraines est implantée à l'alignement. Une construction en retrait doit s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Le retrait est mesuré à partir de l'alignement ou de la limite de fait entre le terrain et la voie (dans le cas d'une voie privée).

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante,
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière,
- pour respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour respecter la continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou sur un terrain contigu, l'implantation et l'extension des constructions pouvant être dans le même alignement que les constructions existantes
- dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre (surface hors œuvre nette et volume)

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites latérales

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ($L > H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
- **d'assurer le libre écoulement des eaux,**
- **de conserver l'intérêt architectural du bâtiment existant.**

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont autorisés.

Lorsqu'ils ne sont pas accolés à l'habitation, l'implantation des bâtiments annexes peut être autorisée sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 35 m²,
- que leur hauteur soit inférieure à 4.5 mètres au faîtage

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc. ..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

Hauteur maximum

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faîtage supérieure, pourra être autorisée.

La hauteur des constructions affectées à des équipements publics, scolaires ou para-hospitaliers n'est pas réglementée. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

Article UA 11 - Aspect extérieur

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

Prescriptions Générales :

Volumétrie

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Toitures et leurs matériaux

- Les toitures des volumes principaux seront à deux pans. Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires à condition que cela s'intègre à l'environnement bâti et paysager. Concernant les extensions et les annexes, les toitures terrasses sont autorisées à condition que cela s'intègre à l'environnement bâti et paysager.
- Pour toutes les constructions, excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique) ou le zinc ou un matériau d'aspect similaire.
- Les toitures végétalisées sont autorisées sur les volumes secondaires, les extensions et les annexes.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Matériaux et couleurs

- Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- Sont interdits :
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
 - l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.

Clôtures

- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :
 - soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m,
 - soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..),
 - soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.
- Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

Immeubles existants repérés :

Certaines constructions qui ont une valeur architecturale reconnue et désignée au plan « valeur architecturale » font l'objet d'une protection particulière. Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Les immeubles existants, repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les fenêtres de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement (H>L) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;

- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;
- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte.

Vitrines, publicité

Les vitrines, les stores et auvents, ainsi que les enseignes et les dispositifs publicitaires devront respecter l'ordonnancement des façades dans lesquelles ils s'intègrent.

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au P.L.U. Il apporte des conseils pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. le constructeur doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitations collectives, il sera exigé au minimum une place par logement + une place supplémentaire par tranche de 80 m² de S.H.O.N. créée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement devront être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération valant division.
- Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour une chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les bureaux et pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON affectée à l'usage professionnel.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations précédentes, le constructeur devra se référer aux dispositions prévues à l'article L.421-3 4° et suivants du code de l'Urbanisme.

Article UA 13 - Espaces libres - Plantations

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts d'un seul tenant.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. Par ailleurs, les espaces de stationnement extérieurs seront conçus à limiter l'imperméabilisation des sols.

Des écrans végétaux ou en bois doivent être réalisés autour des aires de stockage, des installations techniques et de collecte des déchets.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « Espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre VI du présent règlement.

.1.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.