

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à une zone urbaine de très forte densité recouvrant le coeur historique du village. Elle se caractérise par un bâti ancien s'implantant généralement en ordre continu, à l'alignement des voies et emprises publiques, sur un parcellaire dense et serré. Elle est dénommée dans le PLU « Centre ancien ».

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, services et équipements publics.

Compte tenu des caractéristiques du bâti, la mise en valeur du patrimoine architectural sera recherchée dans cette zone.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- 1- Des éléments de paysage à protéger (murs de clôtures),
- 2- Des risques naturels (argiles gonflantes, risque sismique),
- 3- La servitude de protection des Monuments Historiques (AC1).

Pour leur prise en compte, on se reportera utilement aux dispositions du Titre II du présent règlement ainsi qu'aux pièces et annexes correspondantes du règlement ou du plan local d'urbanisme.

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve du respect des distances de réciprocité imposées par la réglementation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.).

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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 publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

La largeur des voies publiques et privées nouvelles doit être au minimum de 4 mètres pour permettre l'approche des véhicules incendie, de brancardage et l'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 en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Au aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être reçues dans le réseau d'eaux usées.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou en torsadé.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être posés sur la façade.

Article UA 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Principe général

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, dans l'objectif de maintenir un front bâti continu sur les voies.

2- Dispositions particulières

Des implantations autres que celles prévues au 1 ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale. En ce cas, la continuité bâtie devra être assurée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque la parcelle est concernée par un mur de clôture identifié en élément de paysage à protéger, la construction devra s'implanter en retrait de l'alignement.

Les constructions doivent être implantées en retrait des cours d'eau selon les reculs fixés au 5 de la Section 1 du titre II du présent règlement.

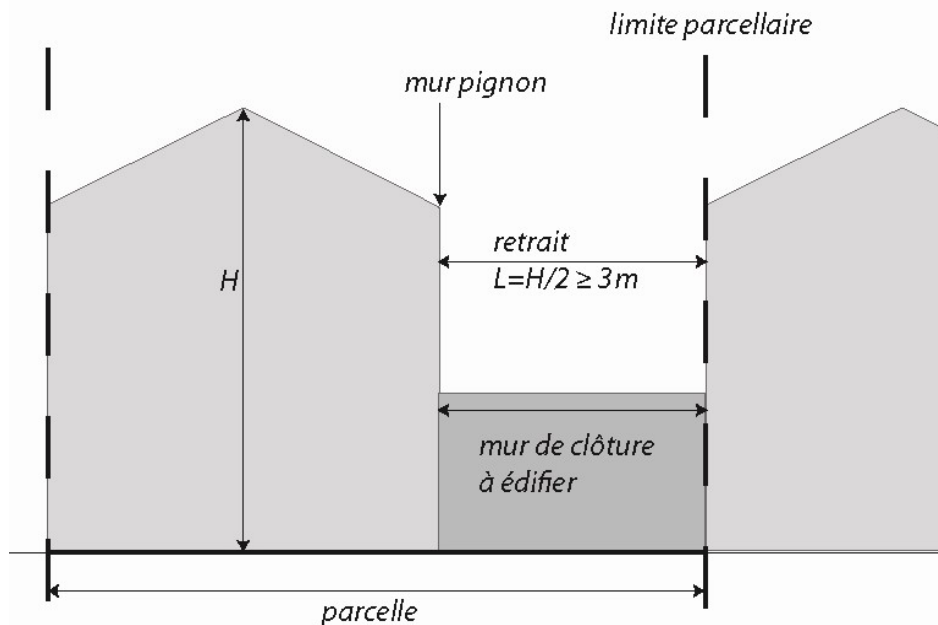
Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport aux limites latérales

1-1 En cas d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Une implantation en retrait pourra être admise à partir d'une seule limite latérale (ordre semi-continu) et sous réserve que la continuité bâtie soit assurée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques, appuyé sur le mur pignon jusqu'à la limite latérale. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la

limite latérale devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).



1-2 En cas d'implantation en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que pour les annexes indépendantes situées à l'arrière du bâtiment principal, les constructions peuvent s'implanter sur la limite latérale ou de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

2- Implantation par rapport aux limites de fond de parcelles

A moins qu'elles ne jouxtent la limite de fond de parcelle, les constructions devront s'implanter de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

3- Dispositions particulières

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré peut être situé en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives, sous réserve que :

- le bord franc n'excède pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel,
- et que la hauteur de la couverture n'excède par 1,80 m par rapport au terrain naturel.

En cas contraire, la piscine sera implantée en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, y compris la surélévation de bâtiments existants, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture.

Dans le cas d'un immeuble existant dépassant la hauteur maximale autorisée, les extensions et les opérations de démolition/reconstruction pourront atteindre la hauteur du bâtiment initial.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

2- Restauration, travaux sur les bâtiments existants

Tous travaux portant sur les immeubles existants doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment initial. Les éléments de décor devront être restaurés.

3- Toitures

Les couvertures seront constituées de tuiles rondes vieillies ou tuiles de récupération, de teintes rosées.

La pente des toitures sera comprise en 25% et 35 % au dessus de l'horizontale. Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont interdites.

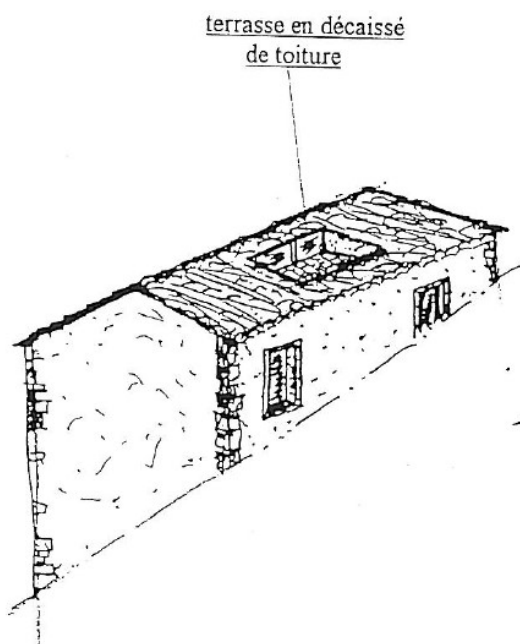
Les débords de toiture seront constitués par des génoises de deux ou trois rangées, soit en lambris apparent, soit en corniches en pierre de taille. Le ressaut des toitures sera de 50 cm minimum.

Les capteurs solaires sont interdits. Les antennes paraboliques ne doivent pas être sur le toit mais dissimulées à la vue du public.

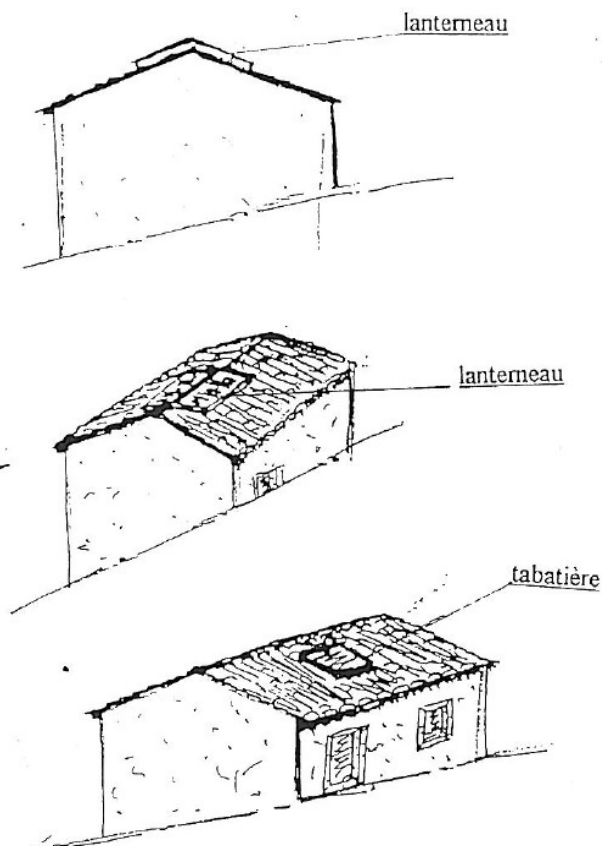
Les eaux pluviales doivent être canalisées à partir de chenaux ou gouttières et par des descentes d'eau, intégrées en façade jusqu'au réseau pluvial le plus proche.

Aucune ouverture en décaissé de toiture ne sera autorisée (c'est-à-dire pas de toitures terrasses ni de fenêtre de toit) ; seuls sont autorisés les lanterneaux couverts en tuiles, les tabatières (ou châssis de toit) tels que figurant aux illustrations ci-dessous.

Ouverture en toiture interdite



Ouvertures en toiture autorisées



4- Façades

Hors les façades constituées de pierres appareillées, les murs en moellons de pierre sont destinés à être enduits. Les enduits extérieurs des bâtiments existants qui feront l'objet de restauration ou de réhabilitation devront recevoir un enduit traditionnel à la chaux naturelle avec une granulométrie fine, la finition sera fine.

Les enduits de couleur blanche sont interdits. Les couleurs devront respecter le nuancier disponible en mairie.

Les soubassements, filets et listels seront redessinés.

Les modénatures existantes (corniches moulurées, bandeaux horizontaux, encadrements de baie, balcons, pilastres d'angles...), réalisées en pierres taillées ou en mortier pierre, seront conservées ou restaurées en pierre.

Les appuis de baies débordant ou en carrelage sont interdits et seront supprimés. Des appuis en pierre de taille ou en dalles de pierre minces de 2 cm sont recommandés.

Dans le cadre des murs en pierres apparentes, les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Dans le cadre des nouvelles constructions ou extensions de bâtis existants qui seraient réalisées avec des matériaux contemporains (agglomérés, briques), les enduits ciment auront une granulométrie fine, sans relief, aspect taloché, grésé ou gratté.

5- Ouvertures

Les ouvertures ou percements seront exécutés dans des proportions plus hautes que larges.

Toutefois, en référence aux immeubles traditionnels du village, pour les ouvertures des entrées de garages, des ateliers, des rez-de-chaussée ainsi que pour celles du dernier étage d'un immeuble à R+2, la proportion des ouvertures pourra être différente de celle des étages courants.

Les encadrements des fenêtres existants doivent être maintenus, voire restaurés. Dans le cas où l'encadrement de fenêtre serait créé ou lourdement rénové, la largeur maximale de l'encadrement sera de 16 cm et l'épaisseur de la saillie par rapport à la surface de l'enduit fini ne pourra excéder 2,5 cm.

Les encadrements existants en pierre de taille doivent être préservés et restaurés et ne doivent pas être peints.

Les balcons en saillie sont interdits en rez-de-chaussée. Ils sont autorisés à l'étage avec une saillie de 30 cm.

6- Fermetures

Les fermetures doivent être de deux types :

- soit repliable le long du tableau
- soit en volet à deux battants avec penture encastrée dans le bois.

Les fermetures en aluminium sont interdites.

7- Clôtures

Les clôtures doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment principal quand celui-ci est implanté à l'alignement. En toutes hypothèses, elles seront constituées d'une même texture que les façades principales des constructions.

La reconstruction ou la réalisation de nouvelles clôtures se présente sous deux formes possibles :

- soit entièrement en maçonnerie d'environ 2,00 mètres de haut,
- soit d'un muret de 1,30 mètre ; dans ce cas, la clôture sera surmontée d'une grille en fer forgé ou d'un grillage soudé, doublé d'une haie végétale, l'ensemble mur+grille/grillage ne pouvant excéder 2,00 mètres de haut.

Les portails seront conçus en ferronnerie avec soin et simplicité (fer droit).

Les murs de clôture en pierre identifiés comme éléments du patrimoine à protéger devront être préservés et restaurés. Les travaux respecteront les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès, étant entendu que la largeur d'une place de stationnement ne peut être inférieure à 2,50 mètres et la longueur inférieure à 5 mètres.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• deux places par logement
Commerces, bureaux, bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif :	• une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement
Hébergement hôtelier :	• une place de stationnement par chambre

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'une place de stationnement par logement.

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

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Les plantations et haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences régionales ou adaptées au climat local. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddleia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Dans les secteurs repérés en annexe du plan, les propriétaires devront respecter les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé fixées par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

Article UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé