

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, constituée par le village ancien qu'il convient de conserver dans son esprit et ses volumes.

Les secteurs UAr2 délimitent les terrains exposés à des risques naturels géologiques (mouvements de sols) et le secteur UAri est soumis à des risques naturels hydrologiques (inondations.)

## ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel ou à usage agricole.
2. Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente.
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. Les antennes relais de radiotéléphonie.
5. Les abris pour animaux et leurs annexes.
6. Les abris de jardin en bois ou en métal.
7. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-19 j) et R 421-23 e) et R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
9. Le camping hors des terrains aménagés visés aux articles R.111-43 et suivants du Code de l'Urbanisme.
10. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R.111-30 et suivants du Code de l'Urbanisme.
11. Les habitations légères de loisirs visés aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
12. Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés à l'article R.111-32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.
13. Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
14. Les parcs d'attraction.
15. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

## ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**

a) Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe n°1 au règlement.) A ce titre, les constructions à usage d'habitation en bordure de la RD 554, doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique de part et d'autre de la chaussée.

b) Dans les secteurs UAr2, définis par l'arrêté préfectoral du 26 février 1992 délimitant les zones de risques naturels, des constructions et/ou installations peuvent être mises en œuvre. Les demandes de permis de construction intéressant ces zones devront comporter un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, quelle qu'en soit la nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement, aux drainages, évacuation des eaux pluviales et eaux usées.



c) Sur l'ensemble des secteurs UAri, le plancher le plus bas de la construction devra se trouver à un minimum de 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

d) Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone UA et qu'elles respectent l'article 11.

**ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1. Accès :**

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

b) La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voirie publique.

**2. Voirie :**

a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

b) Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

c) Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

**ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**1. Eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable. (cf. annexe sanitaire)

**2. Assainissement**

**2.1. Eaux usées et eaux vannes**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduelles industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

**2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations



vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### 3. Électricité, Téléphone, Gaz

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### 4. Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.

### 5. Citernes de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

1. Les constructions doivent être édifiées :
  - Soit en respectant les emprise maximales de construction définies aux documents graphiques
  - Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
  - Soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes
  - Soit dans le cas de reconstructions, sur emprises pré existantes où des implantations différentes peuvent être admises.
2. Une implantation en recul peut être admise si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie et permet la réalisation de jardins donnant sur la rue.

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

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
2. Pour les constructions ayant une façade sur voie publique :
  - Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous les niveaux.
  - Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments ne constituant pas une SHON et jouxtant la limite du terrain à condition que la hauteur à l'égout du toit (définie à l'article UA 10) n'excède par 2,50 mètres, que la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.
  - Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.
3. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les piscines.



4. Des implantations différentes sont admises :

- Pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public.
- Pour les constructions qui sont situées dans les emprise maximales de construction définies aux documents graphiques.

#### **ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les habitations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

#### **ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans la bande de 15 mètres, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.
2. Au-delà de la bande de 15 mètres ou au-delà de la bande construite si l'immeuble a une profondeur inférieure à 15 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des établissements à usage commercial et artisanal.
3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants.

#### **ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe 2)**

- a) Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- c) Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur. La hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

##### **2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

- a) La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur des immeubles limitrophes (à plus ou moins un niveau) sans pouvoir dépasser 12 mètres.
- b) Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropézienne), la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principal.
- c) Toutefois des hauteurs moindres sont admises pour les équipements de service public non contigus à des constructions existantes.
- d) Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

<b>ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>
--

### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage (cf. annexe 2 du rapport de présentation).

### 2. Dispositions particulières

Concernant les dispositions ci-après, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

#### 2.1. Couvertures

##### 2.1.1. Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

##### 2.1.2. Toitures

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

b) Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées :

- Les verrières transparentes et velux éventuellement en dépassement du pan de toiture sous réserve de constituer moins de 20% du pan de toiture. Cependant les velux devront respecter un alignement sur le pan de toiture.

- Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

- L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 50% du pan de toiture.

##### 2.1.3. Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

##### 2.1.4. Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.



## 2.2. Les façades

Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

### 2.2.1. Ouvertures

Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe.

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie) et de même teinte que les volets.

Les portes de garage seront pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont interdites. Sont autorisées les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles. Néanmoins, ces grilles ne devront pas être en saillie sur la voie publique (voirie et trottoirs.)

### 2.2.2. Percements

Exception faite des locaux à usage de boutique en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes. La forme des linteaux doit respecter le style ancien avoisinant.

### 2.2.3. Balcons

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne sont autorisés que sous réserve de respecter le caractère de la zone. Sur les voies privées, la hauteur à respecter est de 4,5 mètres. Les garde-corps doivent être en fer forgé avec barreaudage vertical non galbé.

### 2.2.4. Revêtements

Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits sont interdites.

### 2.2.5. Enduits

Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à la chaux et/ou badigeonnés à la chaux. Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

### 2.2.6. Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

## 2.3. Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à de 2 mètres. Elles doivent être constituées de murs pleins ou de murets d'une hauteur maximum de 1,20 mètre et d'une grille en fer.

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les grillages sont interdits en façade sur rue. En limite séparative les grillages ou les murs enduits ou en pierres sèches sont autorisés.

Les brises-vues de quelques types que ce soit sont prohibés. Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.



## 2.4. Inscriptions publicitaires

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 cm du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 4,50 mètres à compter du niveau de la voie.

## 2.5. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

### 2.5.1. Les antennes paraboliques et hertziennes

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.

Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

### 2.5.2. Les capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.).

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

## ARTICLE UA 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.
2. La réalisation d'aires de stationnement est imposée en cas de construction de logements locatifs sociaux.
3. Dans les autres cas, il doit être aménagé pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors œuvre net (SHON), avec un minimum de deux places de stationnement par logement.
4. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. En outre, il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 5 logements.
5. En ce qui concerne les constructions préexistantes, les transformations de remises en rez-de-chaussée en un usage de logement ne seront pas acceptées si ce local peut être affecté à un usage de garage et que le logement principal ne remplit pas les obligations relatives aux aires de stationnements.

**ARTICLE UA 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantations d'arbres d'essences locales.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'1 arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements de voitures.
4. Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.
5. Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

**ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone UA les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles UA 1 à UA 13.