

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

La **zone UA** couvre deux secteurs : un noyau urbain ancien qui correspond au paysage urbain dit d'origine villageoise, et un secteur urbain de type organique qui correspond aux faubourgs anciens, ces derniers s'inscrivant dans la continuité du cœur historique. Ces deux secteurs présentent les caractéristiques communes suivantes : une vocation mixte d'habitat, de commerce, de service et d'équipement.

L'ensemble de la zone UA fait l'objet d'un plan de masse défini dans le plan de zonage. La zone UA est couverte, pour une grande partie, par un périmètre de protection adapté autour de l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

La zone UA comporte deux secteurs :

- Le **secteur UAa** couvre le centre historique. Il est constitué d'îlots fermés et peu densifiés, avec un parcellaire morcelé en son extrême centre. Le bâti de facture traditionnelle est implanté principalement à l'alignement de la voie, de façon continue et présente une hauteur moyenne à R + 1 + Combles.
- Le **secteur UA b** correspond aux faubourgs à caractère rural et a une vocation mixte d'habitat, de commerce, d'artisanat et d'équipement. Ce secteur est constitué d'îlots fermés et assez densifiés, avec un parcellaire diversifié. Le bâti ancien est implanté à l'alignement de la voie de manière discontinue, alors que le bâti récent présente davantage un recul par rapport à l'alignement et un mitage des cœurs d'îlots. La continuité visuelle est assurée à la fois par le bâti principal et par les grands murs de clôture.

La zone UA doit conserver son caractère urbain et affirmer pleinement son rôle de centre ville en renforçant son activité commerciale.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

I – Rappel

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m², et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- L'implantation nouvelle d'activités industrielles et d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 250 m²,
- Les activités commerciales et artisanales, en dehors des rez-de-chaussée d'immeuble et d'habitation, et pour une surface de plancher supérieure à 250 m²,
- Les installations de distribution de carburants.

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les installations nouvelles classées ou non, leur extension ou leur modification, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne, et dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers, des nuisances ou leur aggravation,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée d'au moins 5 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Ces voies ne peuvent desservir qu'au plus trois logements ou des établissements occupés par au plus 10 personnes, leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements privés d'intérêt collectif.

Article UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

III – Electricité et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, opération d'ensemble, groupée ou lotissement, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés, à la clôture.

Article UA 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble du secteur UA (UAa et UAb), les dispositions sont celles décrites dans le plan de masse.

En secteur UA

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimal de 5 mètres, par leur mur pignon, et/ou, par leur mur gouttereau, dans une bande de constructibilité définie au plan de zonage. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement de la voie.

Dans l'ensemble de la zone UA

L'adjonction de vérandas doit être réalisée de sorte qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public. (voies places....)

L'ensemble des dispositions de l'article UA 6 ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements privés d'intérêt collectif.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UAa

Les constructions doivent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

En secteur UAb

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

Dans l'ensemble de la zone UA

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions de l'article UA 7 ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements privés d'intérêt collectif.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

En secteur UAa

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, et de 4 mètres entre une habitation et une annexe ou entre deux annexes.

En secteur UAb

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, et de 4 mètres entre une habitation et une annexe ou entre deux annexes.

L'ensemble des dispositions de l'article UA 8 ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements privés d'intérêt collectif.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

En cas de démolition de constructions existantes, situées en dehors du secteur constructible, la reconstruction est autorisée à égalité de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il n'est pas fixé de règles dans les emprises constructibles du secteur de plan masse, à l'exception des dispositions suivantes :

- dans le cas de construction existante, à usage d'habitation, et située en dehors du secteur constructible, les aménagements et extensions sont autorisés dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination des locaux,
- dans le cas des constructions à usage d'activité économique, l'emprise constructible peut être majorée à hauteur de 30% maximum pour la construction, l'aménagement et/ou l'extension de ladite activité. Cette majoration n'est autorisée que dans le strict prolongement de la bande constructible telle que figurée au plan masse.

Par ailleurs, l'implantation des abris de jardin et annexes d'un seul niveau, hors secteur constructible, est autorisée à condition de ne pas excéder 20 m², et dans la limite d'un abri de jardin et d'une annexe par propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

Dans l'ensemble de la zone UA, les dispositions de hauteur sont celles décrites dans le plan masse, soit une hauteur de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère. (R + 1 + Combles)

Les ouvrages indispensables, et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, acrotère ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Par ailleurs, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus égale à celle de la construction sur rue.

La hauteur des abris de jardin et des constructions annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4.50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 6 du présent règlement.

Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

Aspect

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Couvertures

1) Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Pour les constructions annexes et les extensions, les toitures pourront être de plus faible pente. De même, la toiture terrasse est admise.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

En façade, le débord de toiture ne doit pas excéder 0.20 mètre. Tout débord en pignon est interdit.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ).

Toutefois, dans tous les secteurs, les transformations et extensions en ardoise, en tuiles mécaniques anciennes, en cuivre et en bac acier pourront être réalisées à l'identique de l'existant.

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite.

Ouvertures

1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Les lucarnes doivent être de préférence en bâtière ou à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les châssis de toit et les portes cochères doivent être plus hauts que larges.

Les portes de garage standard sont admises à condition qu'elles soient surmontées d'une imposte.

2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être en bois ou en aluminium, et peintes. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Les fenêtres doivent être en bois ou en aluminium, et peintes.

Chaque ventail de fenêtre ou porte-fenêtre sera divisé en trois carreaux identiques à dominante verticale ou carrée.

Les menuiseries seront en bois ou en métal et peintes selon les teintes gris vert pastel, bleu vert pastel, beige clair... à l'exclusion du blanc pur.

Les volets doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels (à barres horizontales, sans écharpe et peints), ou aux volets persiennés.

Les volets à enroulement sont admis, à condition que le coffre ne soit pas installé en saillie par rapport à la façade et soit intégré au linteau.

Les linteaux bois et toute structure en bois apparent sont interdits.

Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Façades

1) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts et les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent présenter un ravalement uniforme et être enduites au mortier de chaux naturelle, teinté dans la masse, de ton pierre ocré clair et de finition lissée ou talochée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils présenteront une simplicité d'aspect.

2) Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

Modénature

Les linteaux des ouvertures seront droits.

Les bandeaux des percements, les chaînages d'angles, la corniche et le soubassement seront soit en pierre de taille calcaire, soit en enduit lissé de teinte contrastant avec celle utilisée sur la façade.

Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

Clôtures

1) Clôtures sur rue

Dans l'ensemble de la zone UA,

Les clôtures sur rue doivent être :

- en maçonnerie de moellons apparents. Les joints seront exécutés au mortier de chaux blanche et de sable local arasés au nu du mur essuyés,
- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté, de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre, surmonté d'une grille métallique peinte ou laquée à barreaudage.

En secteur UAb

- constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'un barreaudage en PVC ou en bois peint doublé ou non d'une haie.

2) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou espaces publics décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences champêtres.

3) Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint à panneaux pleins ou métallique à panneaux pleins ou constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.

Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires installés sur les constructions à usage d'habitation ou d'annexe devront être intégrés au plan de toiture. A défaut d'intégration au plan de toiture, ils ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UA 11 ne s'applique pas aux équipements publics

Article UA 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

Prescriptions particulières

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée,
- pour toute construction à usage de commerce: 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente,
- pour toute construction à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,

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

En outre, dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de + de 20 logements, il doit être créée 2.5 places de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. En ce qui concerne l'habitat collectif, il sera demandé 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements dans les opérations de + de 5 logements.

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Constructions à usage de salles de spectacles ou de réunion et de commerces : 20% du nombre d'emplacements de voitures,
- Constructions à usage d'hôtels : 5% du nombre d'emplacements de voitures,
- Autres constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article UA 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UA 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Obligation de planter (voir détails dans l'annexe)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Pour les aires de stationnement en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige ou 5 m² de massifs arbustifs pour 4 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UA 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.