

## Chapitre I

### Dispositions applicables à la ZONE UA

#### **Caractère de la zone**

La zone urbaine de Type **UA** se différencie des autres zones urbaines **UC** et **UD**, par son caractère de centralité, qui recouvre une multiplicité de fonctions urbaines en un même lieu, qui n'est pas forcément le Centre géométrique de la commune.

C'est ainsi que le centre "Historique" de l'agglomération entre dans la classification **UA** et permet d'en accentuer la distinction d'avec les autres zones **U**.

Il s'agit d'une zone urbaine dont l'équilibre est à protéger.

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

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Peuvent notamment être autorisées :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.
- L'installation de caveaux de préparation et (ou) de conditionnement de vins relevant de la rubrique n° 2251 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où les conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaires aux activités liées à l'agriculture.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage commercial.
- Les constructions à usage de bureaux.

Les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur.

La démolition des constructions est soumise, dans cette zone, au permis de démolir.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- La création d'installations classées, soumises à autorisation ou déclaration, autres que celles relevant de la rubrique n° 2251 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement visées à l'article UA 1.
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les champs de tir et les stands de tir.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et stockage de matériaux à l'air libre.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile).

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UA 4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **UA 4.2 - Assainissement**

##### *a) Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

##### *b) Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où, d'une part il n'existe pas de réseau public proche de la construction et d'autre part, le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, des dispositifs provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisés après accord des services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

#### **UA 4.3 - Electricité . Téléphone**

Les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de téléphone aussi bien privés que publics, seront réalisés en circuit urbain souterrain et, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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

Non réglementées.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Le long des rues, autour de places, à l'intérieur des lots, la construction à l'alignement architectural préexistant est obligatoire.

Des dérogations à ces dispositions peuvent être autorisées dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble.

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

**1.** En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

**a** – Des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4 mètres par rapport au niveau du sol naturel du terrain d'assiette. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

**b** – Des constructions principales, dans le plafond de hauteur autorisée de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

**2.** Des adaptations aux dispositions du paragraphe **1** ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

La superficie des cours visée au paragraphe **1 a** pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, sous réserve qu'il n'y ait pas plus de la moitié des pièces habitables qui prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

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

### **UA 10.1 - *Hauteur relative :***

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles.

### **UA 10.2 - *Hauteur absolue :***

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone **UA**.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

### **UA 11.1 - *Les volumes :***

Les volumes existants qui constituent le caractère des constructions sont d'une grande simplicité et d'une belle homogénéité. Ils reflètent directement la trame des parcelles étroites et profondes. Les volumes des bâtiments nouveaux devront respecter ce caractère, même dans le cas de regroupement de parcelles.

**UA 11.2 - Les couvertures :**

Les couvertures seront en tuiles sans lucarne ni chien-assis.

Les terrasses en toitures pour les bâtiments nouveaux peuvent être tolérées à condition d'être couvertes. Les parties garde-corps seront traitées en maçonnerie pleine et enduites comme les façades. Les garde-corps en fer forgé ou en bois sont interdits. La proportion des vides devra être harmonieuse. Les effets "trou" ou "découpage" devront être évités.

Les ouvertures de terrasses par décaissé dans les toitures de volumes existants pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- ne pas être vues en façade, que ce soit pour les façades sur rue, les façades latérales, les façades sur cour;
- elles ne devront pas entraîner de découpages même partiels de façades;
- elles ne devront pas interrompre les génoises et les débords existants des façades.

Les cheminées seront parallélépipédiques.

**UA 11.2.1 Les tuiles**

Il est recommandé d'utiliser :

- des tuiles de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal";
- des tuiles en terre cuite qui se patinent mieux avec le temps. La tuile de récupération pourra être utilisée en couvert.

Sont à éviter dans la zone **UA** :

- les tuiles dites "de Marseille" ou "mécaniques";
- les teintes extrêmes comme le jaune, le marron ou le rouge, ainsi que le panachage de couleurs;
- enfin, tous les matériaux comme les plaques de fibrociment, onduline, bac acier, sauf s'ils sont utilisés comme support de couverture et à condition qu'ils ne soient pas apparents.

**UA 11.2.2** *Les génoises*

Les génoises de type industriel (terre cuite, béton, PVC ...) sont interdites.

La génoise sera exécutée selon la technique traditionnelle régionale à un ou à deux rangs.

La génoise n'est compatible qu'avec une couverture de tuiles de type traditionnel "ronde" ou "canal"; elle est à exclure dans tous les autres cas.

**UA 11.3 - Les façades :****UA 11.3.1** *Restauration des bâtiments anciens, agrandissement de l'existant, construction neuve***a) Composition :**

La dominante du plein sur les vides, la simplicité de la modénature, la modestie de l'architecture, l'appartenance rurale, déterminent la silhouette du village.

Ces traits dominants devront apparaître sur les constructions neuves, afin de préserver l'homogénéité du secteur.

La rénovation des façades conduit à remettre en valeur le caractère de l'immeuble et sa réintégration dans l'ensemble du quartier dans un souci de mise en valeur du patrimoine et d'économie des moyens.

**b) Aspects :**

Les éléments existants en pierre de taille appareillée seront mis à nu. Les enduits sur maçonnerie de toute nature, y compris en pierre non appareillée devront être traditionnels (de type mortier à la chaux). Un échantillonnage d'enduits déposé en Mairie définira ce mode de finition.

**c) Couleurs :**

Le choix des couleurs, hormis la pierre de taille, affirmera le découpage parcellaire actuel et contribuera à particulariser le caractère du village.

L'avis de l'architecte conseil de la commune sera sollicité.

**d) Baies :**

Les baies actuelles, par leur faible importance, sont une des composantes essentielles des façades. Leurs proportions généralement plus hautes que larges, restent un impératif de composition.

Les menuiseries et les vitrages, par leurs proportions, ont un rôle primordial dans l'harmonie de la façade. Leur coloration devra compléter celle des enduits.

**e) Rez-de-chaussée et devantures :**

Les rez-de-chaussée forment une composition unique de façades avec les étages. Ce principe a été peu à peu dénaturé par des percements de toutes tailles, l'utilisation de matériaux et de couleurs tout à fait disparates et l'adjonction d'enseignes.

L'abandon de ce principe a pour résultat de dénaturer, à son tour, l'espace de la rue. L'accentuation de l'agressivité des rez-de-chaussée se fait au détriment des étages et fractionne cet espace.

La restauration des immeubles implique, impérativement, de leur restituer leur unité ou de la préserver.

### **UA 11.3.2** *Matériaux apparents en façade*

Tout matériaux doit être utilisé suivant ses propres qualités à l'intérieur de son domaine d'emploi spécifique.

#### UA 11.3.2.1 La pierre

Les placages en fausse pierre ou en pierre reconstituée sont interdits.

Les éléments en pierre de taille (encadrement de baies, chaînage d'angle, ...) seront conservés et nettoyés par brossage et lavage à faible pression.

#### UA 11.3.2.2 Les enduits

Dans la zone **UA**, les aspects de finition suivants sont recommandés :

- gratté
- fin
- lissé
- taloché
- frotassé.

Les couleurs et les matières des parements anciens des façades du village, dans la zone **UA**, pourront être pris comme éléments de référence.

Enfin, dans toute la zone **UA**, il est fortement recommandé d'employer des enduits naturels à la chaux avec sable et éventuellement pigments colorés.

Par contre, il fortement déconseillé d'utiliser des enduits au mortier de liants hydrauliques (ciment, chaux hydraulique artificielle, chaux maritime). Ces enduits empêchent pierre et mur de respirer et aggravent généralement l'humidité apparente à l'intérieur du bâtiment. Ils "cloquent" sous l'effet des intempéries.

A l'inverse, les finitions ci-après sont totalement à proscrire quelque soit le type d'enduit utilisé :

- le crépi tyrolien;
- le crépi "grain d'orge";
- l'enduit strié ou ribbé;
- ainsi que tout effet à la truelle, mal défini.



#### UA 11.3.2.3 Rejointoiement

Pour les façades ou pignons en moellons ou en galets appareillés comportant très peu d'éléments en pierre de taille, un rejointoiement dit "à joints beurrés" peut être exécuté. Le joint beurré est un joint plein et incertain qui affleure au parement et recouvre une partie des éléments. Ces joints beurrés ont l'avantage de laisser toute sa valeur à l'ensemble du mur. Ils seront exclusivement réalisés au mortier de chaux aérienne éteinte ou hydraulique naturelle, coloré par sables du pays.

#### **UA 11.4 - Les menuiseries extérieures :**

Dans la zone **UA** ainsi que pour les façades en vis-à-vis de la zone **UC**, les types de fenêtres suivants sont interdits :

- châssis coulissants;
- menuiseries en aluminium naturel ou doré ou "irisal" ou similaire;
- menuiseries en PVC imitant le bois;

car ils s'intègrent très mal dans l'environnement du centre du village.

Par contre, les menuiseries en PVC ou en aluminium laqué ou anodisé bronze sont autorisées.

Les menuiseries seront peintes dans une couleur se rapportant aux teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les volets à barres et écharpes sont à exclure.

#### **UA 11.5 - Rez-de-chaussée :**

##### **UA 11.5.1 Portes d'entrée, porches**

Les marches et les revêtements ne devront pas être réalisés avec un matériau initialement prévu pour l'intérieur.

##### **UA 11.5.2 Portes de garages et devantures**

Les portes de garages et les devantures seront réalisées en tenant compte de percements traditionnels analogues à ceux existant dans la commune, linteau droit ou cintré.

Les battants des portes de garage seront en bois; les menuiseries métalliques et oculus sont à proscrire.

Les menuiseries des devantures de magasin seront réalisées comme les menuiseries extérieures de la façade.

**UA 11.6 - Clôtures :**

Les murs de clôture seront en maçonnerie et enduits comme les bâtiments principaux. Les portails et clôtures seront de formes simples. La hauteur du mur et les dimensions du portail seront en harmonie avec les façades voisines.

Les murs de clôture seront obligatoirement enduits sur les deux faces, au mortier de chaux et sable naturel de carrière, ou avec un produit prêt à l'emploi, utilisant la même palette et les mêmes finitions que les façades.

**UA 11.7 - Recommandations avant intervention sur le bâti existant :**

Les travaux de rénovation devront être l'occasion d'améliorer la distribution des réseaux apparents en façades et de même, il est recommandé au pétitionnaire de se mettre en rapport avec les services concessionnaires (EDF, eaux, etc...) en vue de fixer au mieux l'emplacement et la pose des compteurs, câblages et conduits de distribution avant tous travaux.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Les besoins minima sont :

**Logement :**

- une place de stationnement par logement.
- pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

**Commerce, artisanat de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute :**

- une place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

**Bureaux :**

- une place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

**Hôtel et Restaurants :**

- une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les Hôtels-restaurants).

**Etablissements recevant du public :**

- une place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou à proximité, il pourra être demandé le versement d'une redevance de stationnement instaurée par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. Cette participation est réglementée par les articles R.332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1 - Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées.

2 - Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.

3 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles **UA 3 à UA 13** précitées.

La réglementation relative au plafond légal de densité est applicable.

#### **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.