

# **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA**

**Caractère de la zone :** Il s'agit d'une zone urbaine équipée, correspondant au centre ancien du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et des activités diverses.

La réglementation mise en place vise à la conservation du caractère du centre ancien.

Dans cette zone, la délivrance d'un permis de démolir est exigée, en application des articles L.430-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Article UA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière et d'industrie.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

### **Article UA 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

▪ L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### **Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils ne doivent présenter aucun risque pour les usagers et répondre aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement d'eau de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **2) Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

## **Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

### **3) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### **4) Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible (pose en corniches ou bandeaux).

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou d'une construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique ou téléphonique pourra être faite par des câbles fixés sur les façades. Ces câbles emprunteront le même tracé et devront s'intégrer le plus discrètement possible le long des lignes de composition de la façade (corniches, bandeaux, descentes et gouttières d'eaux pluviales) ; ils seront peints dans le ton de la façade.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

## **Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

SANS OBJET

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

Afin de conserver le caractère du centre ancien, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement peut être accepté pour assurer une continuité correcte avec une construction voisine existante, de qualité et en bon état de conservation.

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

Les constructions doivent soit jouxter la limite séparative, soit être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut pas être inférieure à 4 mètres ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes à l'habitation (garages, auvents, abris de jardins).

## **Article UA 9 - Emprise au sol des constructions**

NON REGLEMENTÉ

## **Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas trente mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### **Hauteur maximale**

La hauteur de toute construction nouvelle peut atteindre 4 niveaux soit 12 mètres, dans le souci de respecter le caractère du vieux village et notamment pour assurer une continuité avec les bâtiments adjacents existants.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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

monumentales (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Tout projet de construction présentant une architecture traditionnelle ou régionale ne doit pas sombrer dans le pastiche et doit utiliser des matériaux traditionnels.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

### **Constructions neuves**

#### **- Volume**

Les volumes des constructions neuves devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

#### **- Toiture**

La pente des toitures ne pourra excéder 30%.

Elles seront exécutées en tuiles canal de teinte traditionnelle.

#### **- Façades**

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins de la façade être plus importants que les vides ; une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut, devra être respectée.

Les enduits extérieurs seront exécutés de la teinte et du grain des anciens enduits, de préférence au mortier de chaux. Ils devront présenter une couleur en harmonie avec l'environnement ; les teintes colorées trop agressives sont exclues.

Les menuiseries extérieures seront en bois.

Les climatiseurs et les antennes publiques sont interdits en façade sur rue et ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

### **Restauration des bâtiments anciens**

#### **- Volume**

L'architecture et le volume des bâtiments devront absolument être respectés.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect du caractère d'origine du bâtiment existant.

#### **- Toiture**

Les réfections de toitures seront exécutées en tuile canal de la teinte de la toiture du bâtiment existant.

En ce qui concerne les annexes ou extensions, les toitures seront exécutées en tuile canal de la teinte de la toiture de bâtiment existant.

#### **- Les façades**

Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de l'équilibre général de la façade et de la proportion des ouvertures (plus hautes que larges).

Les réfections de façades devront être réalisées :

- par un enduit au mortier de chaux et de sable, d'une teinte s'harmonisant avec les enduits anciens des constructions avoisinantes ;

- par rejointoiement de la maçonnerie existante pour les façades non enduites à l'origine. Les baies anciennes, fenêtres à meneau ou traverses, baies à encadrement de pierre, les décors de pierre, les décors de façade au badigeon seront, dans la mesure du possible, restitués ou reproduits.

Les huisseries seront obligatoirement en bois ; l'usage du PVC est interdit.

Les canalisations d'eau pluviales seront en zinc, en cuivre ou en terre cuite ; l'emploi du PVC est à proscrire.

Les climatiseurs et les antennes publiques sont interdits en façade sur rue et ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

### **Article UA 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau de stationnement ne sera exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement conformément au Code de l'Urbanisme.

### **Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence locale.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

NON REGLEMENTÉ