

## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

# UA

### **Caractère de la zone**– Extrait du rapport de présentation

Zone urbaine générale (habitat, services, activités) correspondant au centre ancien du village, incluant le noyau historique et les faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle.

Le bâti est principalement édifié en ordre continu et en alignement par rapport aux voies.

La préservation et la valorisation des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du centre ancien sont recherchées.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection du captage d'eau potable des « Puits de la Braune » (La Calmette).

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

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les transformations en logements de garage existant en rez-de-chaussée, à moins que le logement ne dispose d'un stationnement par ailleurs, inclus dans la parcelle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- Toute occupation et utilisation du sol présentant des risques pour la sécurité, la santé ou la salubrité publique ou des nuisances incompatibles avec le caractère urbain de la zone ;
- Les antennes relais ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...) ;
- L'implantation des habitations légères de loisirs et les aires de camping-caravaning.

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

- La démolition est soumise à permis de démolir. Le permis de démolir pourra être refusé s'il concerne un bâtiment ancien.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les affouillements et exhaussement de sols nécessaires aux projets autorisés sur la zone, et notamment les déblais/remblais nécessaires pour aménager une infrastructure sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfaits aux exigences règlementaires.

- Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage d'eau potable du Puits de la Braune, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions issues du rapport hydrogéologique annexé au PLU.

### **ARTICLE UA-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée. 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 des voies et des parcelles adjacentes. 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.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumis à autorisation départementale.

#### **Voirie**

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique et ne pas compromettre les cheminements piétonniers.

### **ARTICLE UA-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **Alimentation en eau**

##### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable. La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes en fonction de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir. Elle doit être équipée d'un dispositif anti retour.

##### **Assainissement**

##### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Le réseau public d'assainissement ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition. Les rejets d'eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle, dans le réseau d'égout public doivent être prétraités avant rejet sous conditions de convention avec la commune.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement collecteur par dispositif individuel approprié (exemple pompe de refoulement) pourra être imposé, aux dépens du pétitionnaire.

##### ***Eaux pluviales***

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et 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 ou en cas d'insuffisance d'un réseau public d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, 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.

D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré.

#### **Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz**

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée sur façade de façon la plus discrète possible. Les câbles posés sur façade doivent être regroupés et emprunter le même tracé.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction, et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

#### **ARTICLE UA - 5 LASUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite des voies publiques ou privées ouvertes au public et des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, un retrait par rapport à la voie peut être imposé dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité de volumes de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- pour préserver l'harmonie avec les constructions mitoyennes et la cohérence de la rue dans son ensemble ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- à l'angle de deux rues, afin de ménager la visibilité ou d'aménager le carrefour (pan coupé par exemple) ;
- pour respecter une servitude.

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

---

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

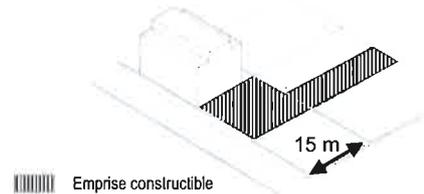
#### ARTICLE UA – 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UA – 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est de :

- 100% dans une bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 40% au-delà.



Non réglementé pour les parcelles inférieures à 200 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UA - 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres au nu de la façade et à 12 mètres au faîtage.

#### ARTICLE UA – 11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A PROTEGER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS

##### Généralités

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie et cohérence avec les constructions mitoyennes et la rue dans son ensemble. Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.
- De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux, des techniques et des formes innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale ou de projets d'architecture contemporaine, à condition de respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

##### Ouvertures et formes des façades donnant sur l'espace public :

- Pour les bâtiments existants anciens :
  - o Les ouvertures nouvelles ne devront pas bouleverser l'ordonnancement de la façade : de façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dominer les vides et une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée;
  - o Les aménagements susceptibles de dénaturer une façade ordonnée et symétrique seront interdits ;
  - o Toute la modénature existante et en particulier les encadrements de baies, les chaînes d'angle, les bandeaux, les débords de toiture, les ouvrages de ferronnerie ou tout autre éléments de patrimoine mouluré ou sculpté doit être conservée et restaurée ;
- Pour les constructions nouvelles :
  - o La hauteur des étages et l'ordonnancement des façades doit être adaptée à celle des immeubles voisins et la rue dans son ensemble ;
- Les systèmes de refroidissement et/ou de chauffage devront être intégrés à la façade ou installés en toiture ou à l'intérieur de la parcelle et non visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons techniques, leur implantation ne peut se faire que sur la façade sur rue, ces dispositifs devront être soigneusement intégrés au

reste de la construction sans porter préjudice à l'esthétique de l'ensemble par un dispositif de serrurerie (vanelles, grilles opacifiantes, etc...) architecturé.

### Murs et enduits :

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif d'un aspect fini qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- La granulométrie des revêtements maçonnés doit être fine. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.
- Les enduits respecteront le ton des enduits anciens du village, et s'inspireront de la palette de teintes naturelles de pierres et terres locales. Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.
- Les façades en pierre de taille des bâtiments existants devront être préservées et restaurées. Le nettoyage sera réalisé à l'aide d'un procédé non abrasif, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux et sable non tamisé, dans le ton de la pierre et au nu de celle-ci.

### Toitures :

- Pourcentage de la pente : inférieur ou égal à 35%. Les toits terrasses sont interdits, sauf sur de faibles volumes (< 20 m<sup>2</sup>). Les terrasses en toiture sont admises, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public ;
- Les volumes des toitures doivent rester simples. Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires et de teinte claire et traditionnelle. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.
- Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.
- Les plaques sous toiture sont autorisées, à condition qu'elle soit totalement recouverte par le matériau de toiture autorisée et qu'elle soit invisible depuis l'extérieur.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
  - o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - o pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie,...), sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

### Menuiseries et serrureries extérieures

- Le dessin et l'aspect des menuiseries, huisseries et serrureries devront emprunter aux éléments anciens correspondant. Les projets pourront être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie de la façade dans son ensemble, et en particulier sur les bâtiments anciens d'intérêt ;
- Les menuiseries des fenêtres et des portes d'entrée seront réalisées en bois ou en ferronnerie, ou aspect similaire. Les serrureries extérieures doivent être réalisées en ferronnerie, ou aspect similaire.
- Les volets roulants avec des coffres extérieurs en débord sont interdits. Les occultations extérieures devront être en bois ou similaire, à lames pleines ou persiennées, et rabattus en vantaux.
- Des dispositions différentes peuvent être envisagées dans le cas de projet d'architecture contemporaine ou pour les équipements publics, à condition que leur conception soit envisagée de manière cohérente avec l'ensemble du projet.

### Clôtures :

Tout mur de clôture donnant sur l'espace public doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 mètres exceptée pour les portails leurs piliers.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celle des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Dans le cas de murs ou murets de soutènement, des fentes verticales (barbacanes ou « chantepleur ») doivent être prévues pour permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et être intégrés dans le corps de la construction, ou à défaut dans le corps de la clôture.

#### **ARTICLE UA - 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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 dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m. et pour les emplacements spécifiques aux personnes handicapées, ne pas avoir une largeur inférieure à 3,30m et une longueur inférieure à 5m.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat : une place de stationnement par logement créé. Aucun stationnement ne sera exigé en cas de réhabilitation de construction existante destinée à l'habitation, à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
- pour les bureaux et activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de l'établissement ;
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

Dans tous les cas, il est recommandé d'éviter l'artificialisation des sols.

#### **ARTICLE UA-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de l'article L123-1-5 al 7° sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> ou par tranche de 4 places de stationnement.

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

- 20% des parcelles > ou = à 200 m<sup>2</sup> ;
- 30% des parcelles > ou = à 500 m<sup>2</sup> ;
- 40% des parcelles > ou = à 1000 m<sup>2</sup>.

Non réglementé pour les parcelles inférieures à 200 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 50% des espaces libres minimums imposés ci-dessus.

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

---

Non réglementé.

**ARTICLE UA- 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

**ARTICLE UA-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.