

## CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

# UA

### Caractère de la zone :

La zone UA correspond à la zone urbaine générale dense du centre ancien du village. Les constructions sont édifiées en ordre continu. La zone UA est affectée à l'habitat ainsi qu'à divers services et commerces de proximité.

Cette zone est située à l'intérieur du périmètre de protection du patrimoine archéologique.

### **ARTICLE UA -1 Les occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à de nouvelles exploitations agricoles ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, non liées à des activités autorisées sur la zone ;
- Les campings, caravanings, les terrains de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières, ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

### **ARTICLE UA -2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les installations classées sont autorisées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

---

**ARTICLE UA-3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

**Accès :**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

**Voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées à usage collectif dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

**ARTICLE UA-4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif ou individuel**

---

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement*****1. Eaux usées***

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

***2. Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

**Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, de télédistribution ou de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

**Défense incendie**

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en œuvre conformément à la réglementation et à l'avis du SDIS 30.

---

**ARTICLE UA - 5 La superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA - 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1. **Règle générale :** Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement** des voies publiques ou privées à usage collectif et des emprises publiques.
2. **Toutefois, l'implantation en retrait** de l'alignement peut être autorisée :
  - lorsque le retrait de la nouvelle construction permet de réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
  - ou lorsque le projet intéresse au moins un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
  - ou lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

## **ARTICLE UA - 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- L'implantation des constructions sur au moins une des limites séparatives est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'une surélévation d'un bâtiment existant.
- Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Pour les piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 2 m minimum vis à vis des limites séparatives.

## **ARTICLE UA - 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA - 9 L'emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article UA - 10 La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur maximale de toute construction nouvelle, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 8 mètres à l'égout de la couverture et à 10 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UA - 11 L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à protéger les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs**

### ▪ **Généralités :**

Il est rappelé que :

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 R111-21 du code de l'urbanisme) ;
- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111.3.2 du code de l'urbanisme) ;
- des prescriptions pourront être imposées à l'occasion de la délivrance du permis de construire à partir des informations contenues dans le volet paysager annexé à la demande, conformément à l'article L421-2 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

### ▪ **Adaptation au terrain**

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

### ▪ **Volumes et formes**

- La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.  
Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.
- La pente des toitures se situera entre 20 % et 40 %. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction (par exemple, s'il s'agit de constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale).
- Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1,5/1 et 2/1) et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d'une architecture marquée).

Pour les constructions existantes, pour augmenter l'éclaircissement d'un local, il est préférable de percer une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance

architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et aux besoins restaurés.

- Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc., doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

#### ▪ **Les matériaux**

- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

- Les toitures

L'usage de la tuile plate est proscrit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille).

Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

- Les façades

La pierre et l'enduit sont utilisés traditionnellement en façade

##### *La pierre*

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en oeuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinées à être et à rester enduits.

##### *Les enduits*

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton pierre du pays. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne 1 Pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

- Menuiseries et huisseries extérieures  
Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

#### ▪ **Clôtures et constructions annexes**

- Les clôtures

Dans les secteurs de bâti ancien, les clôtures pleines seront choisies de préférence (murs de pierre ou agglos enduits) et devront rechercher une certaine

continuité avec les façades environnantes.

Dans les secteurs de constructions pavillonnaires et dans ceux où l'environnement naturel domine, les clôtures seront de préférence très discrètes (petit mur bahut surmonté de grillage, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

- Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

### **ARTICLE UA - 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées à usage collectif, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.
- Il est exigé au minimum :
  - Pour l'habitat : 1 place de stationnement par logement ;
  - Pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ;Sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :
  - absence de terrain nu suffisant ;
  - préexistence en rez-de-chaussée de pièces habitables ou d'activités ;
  - façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur.
- L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

### **ARTICLE UA-13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les espaces boisés classés figurant sur les plans du zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### **ARTICLE UA-14 Le coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.