

**CHAPITRE 1 : ZONE UA****ZONE URBAINE CENTRE BOURG****ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS*****Sont autorisées :***

- Les constructions à usage d'habitation,
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services,
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions à usage d'entrepôts dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de construction ne dépassant pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

**ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE****1 – ACCES**

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## 2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées*

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

##### *Eaux pluviales*

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé

#### **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :**

Les constructions principales indépendantes et leurs annexes doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul égal ou supérieur à 2 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
- lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11,
- lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation pourra être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Les constructions principales développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutes les constructions principales doivent être contenues dans une emprise de 25 m comptés par rapport à l'alignement de la voie.

Les garages et les annexes indépendantes ne font pas l'objet de règles d'implantation particulières.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement égal ou supérieur à 3 m.

##### **Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent être implantées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives.

Les annexes, exception faite des piscines et des abris de jardin, peuvent être implantées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

## **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

### **1 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

L'architecture et la volumétrie des constructions existantes doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Toutefois, des adaptations ou des modifications faisant appel à des formes architecturales ou à des techniques nouvelles, qui n'auraient pas été envisagées par le présent règlement, peuvent être autorisées sous réserve de leur bonne intégration à leur environnement bâti.

### Façades

La création de nouveaux percements sur une construction existante doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

Pour les ravalements, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques épais, etc sont proscrits.

L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales.

Les isolations complémentaires sur le bâti patrimonial remarquable seront réalisées de préférence à l'intérieur des bâtiments afin de préserver les appareillages et enduits traditionnels.

Les couleurs violentes et saturées ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont interdites.

### Toitures

La toiture de la construction principale doit comporter et/ou conserver deux versants de pente égale ou supérieure à 40°; les matériaux de couverture autorisés sont d'aspect petite tuile plate sans relief de couleur brun rouge (environ 65 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou d'aspect ardoise (dimensions maximales de 20x30 cm, pose droite).

Les toitures des extensions et des annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 m<sup>2</sup>).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer ainsi que les bandeaux et enseignes.

## 2 – CONSTRUCTIONS NEUVES

Pour ce qui concerne les constructions neuves, une attention particulière devra être apportée à l'insertion de ce bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration que devront tenir compte des constructions existantes.

Le traitement volumétrique des constructions devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

### **Façades**

Pour les façades des constructions principales, de leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les couleurs violentes et saturées ainsi que le blanc en principal sur les parois extérieures sont interdites.

L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales.

Les systèmes d'isolation rapportée par l'extérieur seront réalisés en respectant les éléments de modénature et de décoration dans le respect de l'architecture en place.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

### **Toitures**

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 40°.

Les toitures des extensions et des annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> : les matériaux de couverture autorisés sont d'aspect tuile plate sans relief de couleur brun rouge (environ 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou d'aspect ardoise (dimensions maximales des ardoises de 20x30 cm, pose droite)

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>, des matériaux de couverture différents peuvent être acceptés sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement existant et d'être de teinte grise, ardoise ou brun rouge. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques ondulées sont toutefois interdites.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières

Dans le cas de constructions publiques ou d'intérêt collectif, d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de construction architecturale, des pentes de toit différentes peuvent être acceptées.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### **Clôtures**

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

### **En cas de clôture des terrains :**

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
- les clôtures à claire-voie avec muret de 0,60 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur comportant ou non des grilles en barreaudage métallique, en bois, en PVC ou en aluminium, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 m.

Les couleurs violentes et saturées ainsi que le blanc sur les murs de clôture sont interdites.

Les murs traditionnels existants doivent être reconstruits à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les portails et portillons seront traités simplement.

Les clôtures autorisées le long des voies piétonnes sont :

- les clôtures à claire-voie sur muret de 0,60 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur comportant ou non des barreaudages métalliques, en bois, en PVC ou en aluminium, le tout n'excédant pas une hauteur maximum de 1,80 m.
- les grillages d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublés de haies végétales composées des essences décrites à l'article 13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives entre fonds privés sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, les grillages et treillages en bois ou en métal, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 m et doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,
- les haies végétales libres ou taillées d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 m et composées des essences décrites à l'article 13,
- les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques structurées en béton toute hauteur maintenue à 1,80 m.

## **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- Construction à usage d'habitation financée avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ».
- Bureaux: une surface égale au moins à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Constructions à usage commercial : Il est exigé une place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égale à 150 m<sup>2</sup>. En cas de dépassement du seuil de 150 m<sup>2</sup>, une place de stationnement, par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de vente, sera créée.
- Autres constructions : article non réglementé

## **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs et d'infrastructures.

#### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UA 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé