

## ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone Ua correspond au centre historique de la commune. C'est une zone mixte à vocation d'habitat, d'activités et de services dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu.

Elle comprend :

- un **secteur Uaa** dans sa partie Sud, en deçà du belvédère du village, où pour des raisons paysagères la hauteur des constructions est limitée.
- un **secteur Uab** au-dessus de la rue des Ferrages, dans lequel les clôtures sont soumises à des prescriptions spéciales.

La zone Ua est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

### ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone Ua et les secteurs Uaa et Uab :

- les constructions et installation destinées à l'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article Ua 2,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

### ARTICLE Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions dans la zone Ua et les secteurs Uaa et Uab :

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation existantes à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

### **ARTICLE Ua 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

## **ARTICLE Ua 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### ***Eau***

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ***Assainissement***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

### ***Electricité***

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

### ***Eau – Incendie***

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

## **ARTICLE Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **ARTICLE Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions à édifier devront être créées à l'alignement des voies publiques existantes, 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. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

Une implantation différente pourra être autorisée, sous réserve du respect des dispositions de l'article Ua7 lorsque le projet de construction intéresse :

- un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler,
- les parcelles en « dent creuse » - ne bordant pas de voies ou d'emprises publiques,
- une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue, sous réserve que la construction comprenne des ailes en retour joignant l'alignement,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

#### **ARTICLE Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions devront être édifiées :

- en bordure des voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant, en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexe, cellier, garage).

Les murs maçonnés réalisés à l'alignement de la rue ne devront pas excéder la moitié du linéaire, sur rue de la propriété.

Si par application de l'article Ua6 une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospectifs en fonds de parcelle peuvent être respectés.

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

- des constructions annexes, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage,
- des constructions principales, 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives

- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

#### **ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions**

Les faîtages des constructions doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du village excepté dans le secteur Uaa où la hauteur ne devra pas excéder celle du parapet existant du belvédère.

#### **ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

##### ***Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

##### ***Orientation***

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

##### ***Aspect des constructions***

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### ***Volumétrie***

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### ***Couvertures***

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre.

Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleïadou » sont admises, mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides.

Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres et portes vitrées seront rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les ouvertures par leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront interdits.

#### Traitement des façades en réhabilitation

Le décaissage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont interdits. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotté et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

#### Traitement des façades neuves

Sont autorisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs trop claires, et notamment le blanc sont interdits),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiseries**

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

Les **linteaux, plates bandes, arc**, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les **souches de cheminées** devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les **solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

Les **divers tuyaux d'évacuation** autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les **garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. L'usage du bois qui n'est pas de tradition régionale est interdit.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les **auvents en tuiles** en façade Sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Les **vérandas** ne pourront être envisagées que sur les espaces privés non perceptibles depuis l'espace public, exception faite des commerces.

**Aménagement et accompagnements** : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

### **Clôtures**

Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera, sur la rue, constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre.



A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Dans le secteur Uab sur la rue des Ferrages, seuls les murs de soutènement pourront être maçonnés. Ils pourront être surmontés de végétal éventuellement doublé d'un grillage.

Le **portail d'entrée** sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

#### **ARTICLE Ua 12 – 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. 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 à prendre en compte sont de :

<b>Habitations</b>	Une place de stationnement par logement de moins de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  Deux places de stationnement par logement de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
<b>Bureaux et autres établissements</b>	Une place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hôtels et restaurants</b>	Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants. Dans ce cas il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation, ni aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en conseil d'état.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

**ARTICLE Ua 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

**ARTICLE Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.