

## TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune, au secteur du centre bourg.  
Elle comprend le sous-secteur UA<sub>h</sub>, correspondant aux noyaux urbains anciens des hameaux.

### RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone UA est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

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

Sont interdits :

- Industries
- Dépôts de matériaux, de rebus, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- Stationnement de caravanes (hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées)
- Affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et aménagements autorisés à l'article UA.2
- Construction à usage agricole ou forestier
- Entrepôts (sauf ceux autorisés dans l'article UA 2)
- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Carrières
- Terrain de camping
- En secteur UA<sub>h</sub>, l'hébergement hôtelier, sauf les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes

- Dans un périmètre de 100 mètres établi autour des bâtiments nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural, toute nouvelle unité de logement hormis celles nécessaires à l'exploitation agricole

## **ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation et les annexes
- Bureaux
- Commerce/artisanat
- Entrepôt couverts, liés à une fonction commerciale d'une emprise au sol inférieure à 200 m<sup>2</sup>, sauf en secteur UAh.
- En secteur UA, l'hébergement hôtelier y compris les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes
- En secteur UAh, les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes
- Stationnement
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démolé depuis moins de 10 ans,
- Le changement de destination

Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit à la sécurité et à la salubrité publique.

En secteur identifié au titre de l'article L.123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale :

- le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, tels que définis par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme est interdit.

Dans un périmètre de 100 mètres établi autour des bâtiments nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural, l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes sont autorisés.

## **ARTICLE UA 3 ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **1. Accès**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

## 2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Toute nouvelle voie, à double sens et desservant plus de deux habitations, doit comporter une emprise suffisante pour permettre la cohabitation des véhicules, piétons, personnes à mobilité réduite et deux roues.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique, sauf impossibilité technique.

## ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.

#### 2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration :
  - les projets individuels mettront en œuvre une récupération et une rétention des eaux de toiture ;

- les opérations d'ensemble mettront en œuvre une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement. Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, il conviendra également de gérer les eaux pluviales issues du bassin versant amont.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort et également sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.
- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

### 3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

#### ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

#### ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Tout ou partie du bâtiment principal (y compris les annexes accolées) d'une même parcelle, ainsi que les annexes supérieures ou égales à plus de 15 m<sup>2</sup>, doivent obligatoirement être implantés sur la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue.

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs et non au débord de toiture.

Les débords de toiture ou éléments en saillie en surplomb du domaine public ne doivent pas constituer de danger pour les circulations et le stationnement.

Une exception à cette règle est possible :

- lorsque le projet se situe dans un contexte où les constructions avoisinantes sont implantées en retrait,
- ou pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ; dans ce cas, le retrait sera identique à celui du bâtiment existant de référence.
- ou pour les bâtiments détruits après sinistre, ou démolis depuis moins de 10 ans,
- ou dans le cas d'une opération d'ensemble, ou participant à la construction d'un îlot.

Les abris de jardin, annexes libres d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

#### **ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- Le bâtiment principal (y compris les annexes accolées) ainsi que les annexes supérieures ou égales à plus de 15 m<sup>2</sup>, pourront être implantés d'une limite séparative à l'autre.
- Dans le cas contraire, le bâtiment devra jouxter, au moins, l'une des limites séparatives.
- Une exception est faite pour les extensions de bâtiments existants, qui ne s'implanteront pas obligatoirement en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

#### **ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans la zone UA, la hauteur des constructions devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée, deux niveaux, et les combles.

Dans la zone UA<sub>h</sub>, la hauteur des constructions devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée et deux niveaux, y compris les combles.

## ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé (bâti) au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2. Réhabilitation du bâti ancien

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes des toitures, matériaux de façades, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).

- Couverture : en tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires ou brun sombre sont interdites.

- Ravalement : en fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades seront traitées selon les variantes ci-après :

- Enduit à base de chaux naturelle, prêt à l'emploi ou traditionnel.

- Peintures : l'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite.

- La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite, sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.

- Percements : à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade.

Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

- Menuiseries extérieures : elles doivent présenter l'aspect extérieur du bâti existant.

- **Couleurs** : les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être brillants, ni de couleur vive ; les blancs purs sont interdits.

Les teintes des façades rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.

### 3. Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens

En règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) devront respecter les prescriptions ci-dessus.

Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- Les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être brillants, ni de couleur vive ; les blancs purs sont interdits.
- En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.
- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 pour cent, hormis pour les bâtiments de faible volume précités.
- La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.
- Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par les dispositifs ci-après :
  - châssis pratiqué dans le plan du toit (les dimensions et le nombre de châssis seront étudiés (suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics) de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.
  - fenêtres percées en pignon, le cas échéant.
- Surélévation d'immeuble ancien : acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs et les lucarnes éventuelles sont soumises aux règles ci-dessus.

### 4. Devantures de magasins

- Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant.

- Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).
- Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

## 5. Installations techniques

- L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce dernier cas, l'antenne sera placée de façon à réduire au minimum son impact sur l'architecture de la façade.
- Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée, etc...), soit dans une courette entourée de bâtiments, voire dans un grenier.

## 6. Clôtures

En règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels sans excéder 1,50 mètre de haut.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

## ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement créé pour les constructions à usage d'habitation
- Pour les logements compris dans des immeubles collectifs comprenant au moins 4 logements, la réalisation de 2 places par logement, avec, en plus pour les visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places pour 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements...
- pour les bureaux et services, 4 places par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les hôtels, une place par chambre,
- Pour les restaurants, une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou café-bar,
- Pour les autres constructions (artisanat, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas
2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

### **ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Il est imposé la plantation d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

L'article 671 du Code Civil, créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804 stipule :

*« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »*

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».*

#### Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions de cet article et doivent être protégées.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

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

---

Non réglementé

**ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

**ARTICLE UA16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES**

---

Non réglementé