

# **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - ZONE UA**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone urbaine affectée principalement à l'habitat, aux services et activités qui ont un caractère central. Le bâti y est édifié en ordre continu. Il comprend un secteur UAa correspondant au bâti plus ancien.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

##### **1°) Occupations et utilisations du sol notamment admises :**

- les équipements administratifs, scolaires, culturels, socioculturels, sanitaires, médicaux ou paramédicaux, sportifs et de détente,
- les habitations, les annexes à l'habitation
- les constructions à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de services, d'entrepôts commerciaux, de stationnement,
- les lotissements,
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### **2°) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**

- la transformation d'installations classées existantes à la date d'approbation du présent P.O.S allant dans le sens d'une réduction des nuisances
- la création d'installations classées constituant des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier et correspondant au caractère urbain central de la zone, soumises à déclaration préalable, sous réserve de ne pas entraîner en cas de panne, accident ou dysfonctionnement, de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

#### **ARTICLE UA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UA 3 - ACCES VOIRIE**

##### **1°) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...

## **2°) Voirie**

Toute voirie desservant une opération de construction ou de lotissement, devra répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou des immeubles à édifier, et permettre le respect des conditions de sécurité.

Toute voie en impasse comportera une aire de retournement.

## **ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1°) Eau**

Toute construction devra être alimentée en eau potable sous pression par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

### **2°) Assainissement des eaux usées**

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe, selon les prescriptions réglementaires en vigueur, y compris en ce qui concerne le traitement des eaux résiduelles industrielles.

Dans le cas où l'impossibilité technique de raccordement au réseau public est justifiée, une construction pourra être autorisée avec raccordement à un dispositif de traitement individuel conforme aux règlements en vigueur notamment en ce qui concerne son emplacement, son importance et la nature des effluents traités.

L'évacuation des eaux résiduelles et effluents épurés ou non dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

### **3°) Assainissement des eaux pluviales**

Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public, lorsque celui-ci existe, ou à défaut, dans les caniveaux fossés ou vallons prévus à cet usage. Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer.

Toute servitude d'écoulement d'eaux pluviales pouvant grever le terrain sera maintenue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou les canaux d'irrigation est interdite.

### **4°) Réseaux divers**

Tous les ouvrages de desserte seront soit souterrains, soit intégrés au bâti, soit apposés en façade et devront figurer dans les documents de demande de permis de construire ou de lotir.

## **ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

### **1°) Tout point d'une construction sera implanté :**

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- ou en prenant comme alignement le nu des façades voisines existantes.

### **2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

- a) pour respecter la végétation existante
  - b) améliorer l'inscription dans le site des constructions
  - c) améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes
- Les saillies (balcons, bow-windows) pourront surplomber les voies et emprises publiques sous réserve des dispositions de l'article UA 11.
  - Les constructions telles que kiosques, manèges pour enfants, cabines téléphoniques, sanitaires, etc, pourront être implantées dans l'emprise des voies ou places publiques, sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public.
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UA 7- IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1°) Toute construction sera édifiée en respectant les 3 conditions ci-dessous :**

- dans une bande de 15 m de largeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue,
- en ordre continu sur tous les niveaux d'une limite latérale à l'autre,
- à une distance (L) des limites séparatives de fond de parcelle égale ou supérieure à la moitié de la hauteur (H) de l'immeuble mesurée selon les conditions de l'article UA 10, ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### **2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

- a) pour respecter la végétation existante
  - b) améliorer l'inscription dans le site des constructions
  - c) améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes
- sur l'emprise de constructions existantes.
  - lorsque l'implantation sera impossible sur la limite latérale. Dans ce cas la construction sera implantée à une distance (L) de la limite séparative égale ou supérieure à la moitié de la hauteur (H) de l'immeuble ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 m. La possibilité de réalisation d'une construction ultérieure en continuité, jusqu'à la limite séparative, doit alors être préservée.

Pour aménager un passage inférieur en rez-de-chaussée, carrossable ou piéton, vers l'arrière de la parcelle.

- Cette règle de recul de s'applique pas aux constructions envisagées sur un terrain dont la limite séparative de fond de parcelle est limitrophe au domaine public.

- la construction pourra être implantée en limite séparative de fond de parcelle lorsque sa hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excédera pas 3,50 m.

- dans les lotissements, ces règles pourront ne pas être observées sur les limites séparant les lots à condition que la composition d'ensemble en dispose ainsi. Elles demeureront obligatoires sur les limites séparant le lotissement des fonds voisins. Il en sera de même en cas d'application de l'article R.421-7-1 du Code de l'Urbanisme.

- pour les bâtiments existants, les règles fixées au paragraphe 1 du présent article ne s'appliquent pas aux escaliers de secours non couverts qui viendraient à être exigés par les services du sécurité et de lutte contre l'incendie, ainsi qu'aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant.

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**1°) Les constructions non contiguës doivent être édifiées** de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m ( $L \geq H \geq 4m$ )

#### **2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

a) sur l'emprise de constructions existantes ou en ruine.

b) Pour les bâtiments existants, les règles fixées au paragraphe 1 du présent article ne s'appliquent pas aux escaliers de secours non couverts qui viendraient à être exigés par les services du sécurité et de lutte contre l'incendie, ainsi qu'aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant.

c) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

d) Pour les piscines et les bassins d'agrément.

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

Elle peut être de 100 % dans la bande des 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie sous réserve de l'article UA6.

## **ARTICLE UA 10- HAUTEURS MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1°) Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux ou décaissé au point le plus bas de la façade aval jusqu'à l'égout du toit ou des terrasses.

### **2°) Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 12 m
- 9 m dans le secteur UA a

### **3°) Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour :**

- les œuvres architecturales publiques telles que monuments, clochers, etc. non habitables ni utilisables pour activité,
- dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du présent du P.O.S. et ayant une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 2 du présent article,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales ; Rappels.**

La zone UA correspond au centre ancien édifié en ordre continu. Elle regroupe des bâtiments de facture traditionnelle appartenant à différentes époques architecturales : moyen âge, XVIe, XVIIe, XVIIIe siècle principalement.

Les constructions autorisées dans la zone devront s'inscrire dans le caractère général de l'ensemble du bâti, sans nuire ni porter atteinte à l'unité des lieux avoisinants et des perspectives urbaines.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

### **2) Façades**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu à l'alignement des voies. La qualité et l'esthétique des façades sera par conséquent très directement responsable de la qualité des rues et paysages urbains.

Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents.

Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée ou lissée. La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Les coloris (quelle que soit la nature des matériaux utilisés : bois, pierre, enduits, verre, etc...) devront être choisis dans la palette de couleur déposée en mairie et devront figurer dans le dossier de permis de construire.

Les matériaux métalliques sont interdits sauf les éléments de décor.

Pour les constructions annexes, de type abri de jardin, le bois est recommandé.

### **3) Ouvertures**

Dans le bâti traditionnel, les ouvertures sont généralement beaucoup plus hautes que larges, dans un rapport pouvant aller jusqu'à 2,5 pour 1. Souvent ce rapport diminue dans les étages supérieurs.

Les constructions nouvelles ou les modifications devront s'inspirer de ce principe. Le rapport hauteur sur largeur des fenêtres ne pourra être inférieur à 1,3 sur 1 sauf au dernier étage et pour les portes de garages et les loggias.

### **4) Modénature**

Les façades pourront être rythmées par des éléments de décoration tel que cadres de fenêtre ou de porte, bandeaux, corniches, moulures, etc...

### **5) Menuiseries**

Les menuiseries seront à peindre dans les couleurs issues du nuancier communal notamment pour les volets. Les vernis transparents et les teintes "bois naturel" sont interdits.

Les volets ouvrants devront être en bois. Il sera accepté des matières P.V.C. et Aluminium pour les roulants ainsi que pour les huisseries.

### **6) Balcons**

Les balcons et bow-windows ne sont autorisés qu'à partir du premier étage à une hauteur supérieure à 4,50 m au dessus de la chaussée.

L'avancée des balcons au dessus de la chaussée ne peut être supérieure à 1/6 de la largeur de la rue, de façade à façade, au droit du balcon.

### **7) Les gardes corps**

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, pourront être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type "vitre", "altuglass", ou en bois sont strictement interdits.

### **8) Devantures de magasins**

Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.

Les devantures "caissons" traditionnelles en bois devront servir de référence.

Les matériaux tel que lambris industriels sont interdits.

## **9) Enseignes**

Les enseignes ne devront pas dépasser le rez-de-chaussée et 4 mètres de haut maximum. Les enseignes en drapeau apposées en façade ne pourront avoir plus de 80 cm de largeur et sont interdites dans les rues de moins de 5 m de large de façade à façade. Les caissons lumineux en façade sont autorisés.

## **10) Toitures**

Les toitures seront simples à 1 ou 2 pentes opposées comprises entre 27 et 35 %.

Les croupes ou les toitures à 4 pentes sont autorisées en bouts de rue ou pointe d'îlot. Les égouts de toit de type gouttière "zinguée" ou en chenaux seront généralement parallèles à l'alignement de la voie, dans une corniche maçonnée.

Les tuiles seront de type "canal" ou "ronde" de teinte "terre cuite vieillie".

Les plaques ondulées non recouvertes de tuiles de couverts sont interdites. Dans tout les cas, elles devront être de teinte proche de celle des tuiles. Les génoises doivent comporter au moins un rang.

## **11) Toitures terrasses, solarium**

Les toitures terrasses non accessibles sont interdites dans le centre ancien.

Les toitures terrasses autorisées sont admises dans la limite de 30% de la surface de la toiture.

L'écoulement des eaux de terrasse doit être raccordé aux égouts de toit, en aucun cas il ne pourra s'effectuer par des gargouilles.

## **12) Souche, cheminées**

Les souches et cheminées doivent être simples. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

## **13) Coffrets techniques, blocs de climatisation , chaufferie, machinerie**

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

## **14) Clôtures**

• **Rappel** : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article L.422-2.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

• Les clôtures sur voies constituent, au même titre que le bâti dans le centre ancien, l'élément physique qui délimite les rues et les espaces publics.

De leur qualité et leur esthétique dépendent celles des ambiances urbaines.

Dans le centre ancien, elles devront, le cas échéant, palier l'absence ou le retrait du bâti, pour reconstituer le corps de rue.

• Elles seront de préférence composées d'un mur plein, en maçonnerie ou d'un mur bahut de 0,80 m en moyenne, surmonté d'un barraudage. L'ensemble devra avoir une hauteur totale comprise entre 1,80 m à 2,50 m.

Les murs pleins et les murs bahuts devront être terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée.

Les clôtures formées d'un grillage sur mur bahut devront respecter les mêmes dimensions, elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles.

Les simples grillages ou les palissades sont interdits.

## **ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT**

### **1°) Dispositions générales**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> complétée des aires de manœuvres suffisantes.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 m de celui-ci dans les conditions définies par l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

### **2°) Nombre de places à prendre en compte**



**- modalité :**

- Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées ci avant, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

- Le nombre d'emplacement est arrondi au nombre entier supérieur.

- Dans tous les cas, l'achèvement d'un immeuble devra être accompagné de la réalisation des emplacements de stationnement correspondants, ou de la justification de leur existence sur le terrain.

- Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

- Dans le cas d'augmentation de la S.H.O.N. d'une construction existante, les aires de stationnement ne seront exigées que pour la S.H.O.N. supplémentaire.

- Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble. Dans la mesure où les besoins nouveaux sont augmentés par rapport à la situation ancienne, les places exigibles seront calculées par différence entre les situations ancienne et nouvelle des parties de construction dont la destination a été modifiée.

Une route à fort trafic à proximité, doit inciter à rechercher la norme maximale afin d'éviter des stationnements pirates pouvant mettre en cause la sécurité.

**- norme :**

Les normes sont les suivantes :

a) pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement au moins,

b) pour les logements sociaux : il sera exigé une place de stationnement par logement, uniquement dans le cas de logements collectifs « privés ». Aucune place de stationnement ne sera exigée dans le cadre de logements financés par un prêt aidé de l'Etat.

c) pour les immeubles comportant plus de 12 logements : une aire de stationnement par logement devra se situer en sous-sol,

d) pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette par tranche,

e) pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtels,

f) pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration,

g) pour les commerces alimentaires : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de vente,

h) pour les autres commerces :

i) pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle et du personnel,

j) lieux recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

### **Article UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Rappel :**

Les espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires pris pour leur application. A l'intérieur des Espaces Boisés Classés, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements y sont interdits.

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants ou les ensembles végétaux remarquables.

- Les arbres transportables devront être replantés.

- Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.

#### **Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction seront traités et plantés.

Pour les plantations à maintenir, à supprimer ou à créer, le plan de masse devra préciser l'essence et la dimension des arbres.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des règles UA 3 à UA 13 ci-dessus.

#### **ARTICLE UA 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé.