



III.2. Chapitre II - Zone Uf1

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION - RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone Uf1 correspond à l'extension de la circulade débutée au XIV^{me} siècle.

Elle correspond au tissu ancien dense en extension de la circulade composé de bâtis en alignement sur les rues derrière lesquels se développent parfois des jardins plus ou moins étendus.

L'ensemble bâti représente un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à la cohérence et l'identité spécifique de ce secteur qu'il convient de préserver et valoriser : typologie des maisons de bourgs ou de ville, ornements de façades dont les ferronneries et encadrements travaillés, jardins, bâtiments agricoles...

□ LOCALISATION

Cette zone se localise en continuité du centre plus ancien, à partir des axes de circulation.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- préserver et mettre en valeur le patrimoine,
- favoriser la mixité d'usage et notamment les activités en RDC,
- encourager la réhabilitation et l'habitat à l'année du bâti ancien,
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes :** AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.2.1. Zone Uf1 : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

III.2.2. Zone Uf1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Le commerce de gros, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois,

sans jamais dépasser les 100m² en tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

III.2.3. Zone Uf1 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ **Volumétrie et implantation des constructions**

III.2.4. Zone Uf1 : Emprise au sol des constructions¹

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.2.5. Zone Uf1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

□ **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

En **Uf1**, les constructions doivent s'implanter à **l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

□ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élé-

¹ *Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.*

² *Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.*

ment architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

□ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur **une profondeur de 70 cm maximum**.

□ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à **une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées.

III.2.6. Zone Uf1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle³

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur une profondeur de 5 m à partir de la voie ou de l'emprise publique, les constructions doivent s'implanter en limite séparative latérale. Au-delà de cette bande de 5 mètres depuis l'espace public, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un recul de minimum 3 mètres.

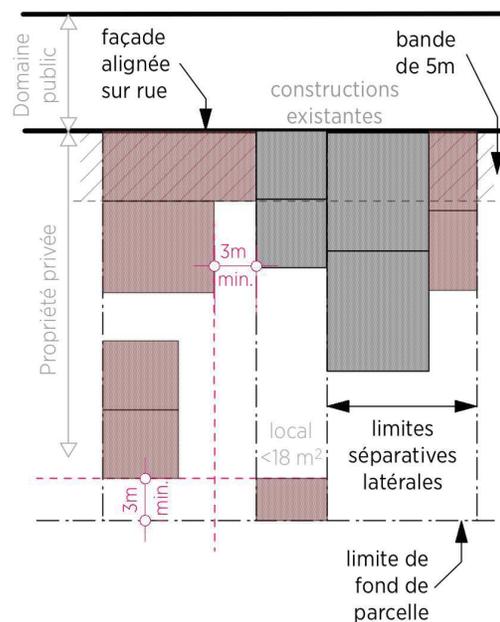
En fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter avec un recul de **3m**.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élé-

ment architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage.
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² d'emprise au sol.



PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à **une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives**.

III.2.7. Zone Uf1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

³ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.

III.2.8. Zone Uf1 : Hauteur maximale des constructions⁴

Des hauteurs maximales sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.2.9. Zone Uf1 : Caractéristiques architecturales et paysagères

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisants, du site et des paysages, et devront respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

⁴ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

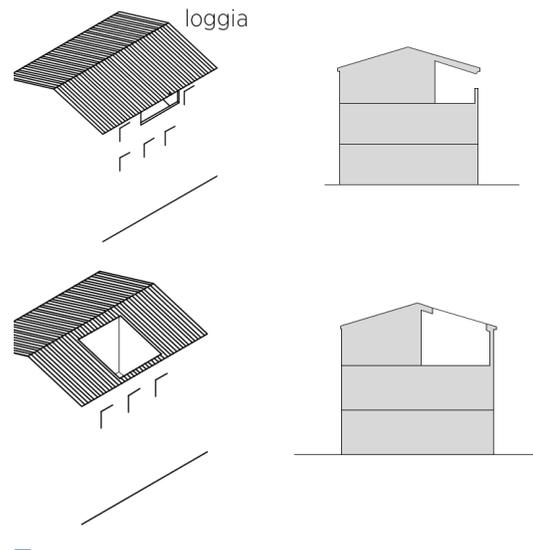
■ Couvertures, toitures

Les couvertures seront à **deux pentes entre 30% et 35%**, sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...).

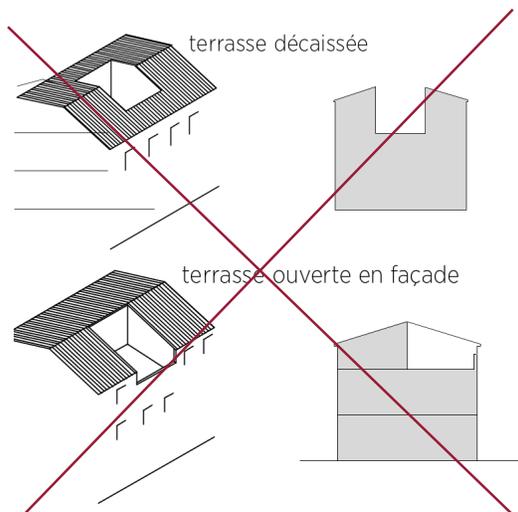
Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal**. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Sont autorisées :

- **les loggias** dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade,
- **les terrasses en décaissés sur un pan de toiture** dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface de la toiture.



Sont interdits les chiens assis et les terrasses créant une rupture dans le plan vertical de la façade, dans la continuité des pans de toitures, des génoises et des lignes d'égouts.



Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en **tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal**. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Si elles ne sont pas de réemploi, les tuiles doivent être rondes de terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Parmi les éléments composant la toiture :

- **les dispositifs d'éclairage** situés dans le plan de toiture sont autorisés dans la mesure où leur surface est comprise entre 1m² et 5m² sans pouvoir dépasser 5% de la surface du pan de toiture,
- **les corniches** anciennes seront restaurées et les nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire,
- **les génoises** seront conservées et les nouvelles génoises seront conformes à l'environnement proche.
- **les souches nouvelles de cheminée** seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

■ Façades

Les façades seront :

- **pour celles sans pierre, d'un appareillage de moellons ou de pierres non taillées : enduites** au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, finition lissée à la truelle ou taloché fin et/ou grenue ;
- **pour celles en pierres pré-taillées : jointée** avec un mortier de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à la pierre ;
- **pour celles en pierre de taille : nettoyées avec mise en valeur** en reprenant les joints entre les pierres.

Les joints doivent être réalisés à fleur de parement de pierre sans creux ni saillie.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées si elles respectent l'aspect environnant des constructions. Les peintures à la chaux sont à privilégier.

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement.

■ Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale.

Les menuiseries seront de préférence en bois, avec petit bois intercalaire, de façon à ce que les vitres soient plus hautes que large.

Elle peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC, si elles respectent des teintes sombres.

Les volets basculants ou roulants sont interdits et les volets à cadre sont à privilégier.

■ Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Ces capteurs devront avoir une surface inférieure ou égale à 2m².

■ Clôtures

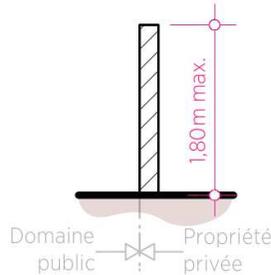
Les clôtures n'excéderont pas 1,80 m.

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

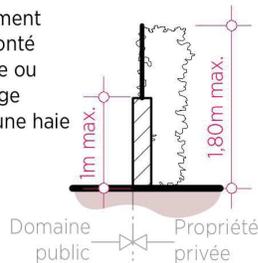
Sur les emprises publiques, elles sont constituées :

- soit d'un mur plein, hauteur maximal,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées.

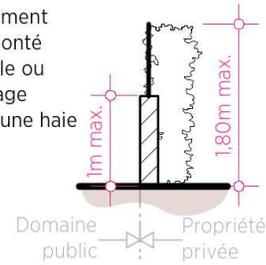
Mur plein



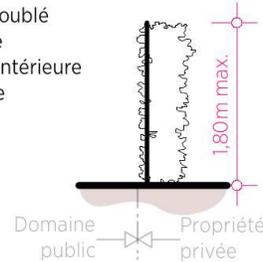
Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Soubassement bâti surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale



Grillage doublé d'une haie végétale intérieure au grillage



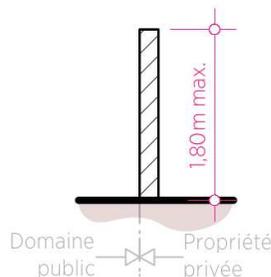
Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, être transparentes pour la petite faune et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

Sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- soit un mur plein,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées,
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales et variées.

Mur plein



III.2.10. Zone Uf1 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de la Réglementation Technique en vigueur (RT).

III.2.11. Zone Uf1 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions⁵

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.2.12. Zone Uf1 : Obligations imposées en matière de stationnement

Non réglementé.

⁵ Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.2.13. Zone Uf1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

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

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.2.14. Zone Uf1 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.2.15. Zone Uf1 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).