

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE Ua

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ua** circonscrit les territoires urbains anciens, denses, du bourg-centre et des hameaux, à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises), d'hébergement hôtelier, d'artisanat et services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg.

On y distingue :

- la **zone Ua-c** correspondant aux terrains cultivés de la zone Ua à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-5° alinéa du Code de l'Urbanisme.
- la **zone Ua-p** qui circonscrit le bâti patrimonial à conforter et mettre en valeur autant que de besoin (château de Chapeau Cornu, maison forte de Beauvenir, château Pradel et ferme de Suzel).

**Information** *Le conseil municipal a décidé par délibération en date du 25 octobre 2007 de soumettre à permis de démolir préalable la démolition des constructions sur l'ensemble du territoire communal*

## SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

**Repérage** *Pour une identification précise de la nature des activités visées par les occupations et utilisations du sol ci-dessous, on se reportera au tableau porté en conclusion du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

### Article Ua 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- En zones Ua et Ua-p, sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que :
  1. d'habitat,
  2. de bureau ou service marchand,
  3. d'hébergement hôtelier,
  4. celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Ua 2.
  
- En zone Ua-c, sont interdits :
  1. tout ouvrage, construction, bâtiment ou installation, sauf clôture,
  2. les aménagements à d'autres destinations que de protection, de restitution ou d'entretien et d'exploitation des terrains cultivés.
  
- Sont notamment interdits sur l'ensemble :
  - le stationnement visible depuis le domaine public des caravanes et camping-cars,
  - les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs,
  - les carrières et gravières,
  - le dépôt de véhicules ou de matériaux inertes ou de récupération,
  - les activités de camping ou de caravaning.

### Article Ua 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admis, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :

#### Zone Ua :

1. de commerce, à condition de ne pas être :
  - de distribution de carburants au détail,
  - des commerces de gros,
  
2. d'artisanat, à condition de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle existante,

3. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité, nuisance ou pollution nouvelle ou supplémentaire et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.

Zone Ua-c :

Sans objet

Zone Ua-p :

1. de commerce, à condition de ne pas être :
  - de distribution de carburants au détail,
  - des commerces de gros,
3. de service public ou d'intérêt collectif à condition d'être culturel.

■ En zones Ua et Ua-p, sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :

1. l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
  - de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de surface au sol (cf. article 6.9 du Titre I "*Dispositions générales*" du présent règlement) par construction ou corps de bâtiment, cette limite s'appliquant à la somme cumulée de toutes les extensions intervenues depuis l'approbation de la présente révision du document d'urbanisme,
  - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
  - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,
  - en zone Ua-p, d'être soigneusement conciliée avec la volumétrie et la composition des façades des bâtiments existants,
2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
3. la reconstruction des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
  - de se tenir dans le volume initial,
  - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
4. la démolition, à condition :
  - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial local,
  - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.

- Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés par la carte d'aptitude à la construction portée au sous-dossier "*7. Eléments d'information*", les occupations et utilisations du sol admises sous conditions ci-dessus le sont à condition de respecter les règles et/ou prescriptions de nature urbanistique de ce document.

## SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

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

- Accès
- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
  - b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodité et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ils comporteront une plate-forme d'accessibilité à la voie présentant une pente inférieure à 3 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

- Voirie
- Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies publiques et/ou privées ayant des caractéristiques : gabarit, pente, dévers, revêtement assurant la fonctionnalité et la sécurité de la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité et des services publics d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, etc...

Elles ne pourront pas être inférieures à 4,00 m de largeur.

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

**Information** *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

- Eau potable
- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans une section correspondant à ses besoins à un réseau public d'adduction d'eau potable en situation capacitaire de la desservir.

- Eaux usées
- Pour être admise, toute occupation ou utilisation du sol appelée à rejeter des eaux usées assurera ce rejet dans les conditions suivantes.

En présence d'un réseau public d'assainissement, sous réserve de sa capacité à assurer qualitativement et quantitativement le traitement des effluents à en attendre, les eaux usées seront rejetées dans ce réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement non collectif est admis sous réserve d'une aptitude, clairement établie :

- du sol, à épurer, infiltrer et dissiper les effluents,
- du dispositif d'assainissement retenu à restituer des effluents non polluants dans le sol ou dans le milieu naturel superficiel.

Les systèmes d'épandage devant trouver place sur les terrains d'une pente supérieure à 5 % devront être implantés à au moins 5,00 m de la limite séparative avec le terrain situé en aval.

#### Eaux pluviales

Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales seront réinfiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sous réserve de l'aptitude du sol à assurer cette réinfiltration sans effet sur les fonds voisins et sans risque sécuritaire sur la stabilité géotechnique des sols environnants.

A défaut, et sous réserve de ne pas impacter une zone humide recensée, elles seront rejetées dans un collecteur naturel de proximité après un stockage de temporisation suffisant.

#### Electricité, Téléphone, Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

#### Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie du domaine public routier.

Dans toute opération d'ensemble nouvelle, les conteneurs seront disposés dans des points d'apport volontaire.

### **Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

**Information** *Pour l'application du présent article, la définition du terme "emprise publique" est donnée à l'article 6.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

#### Zone Ua-c :

Sans objet

### Zones Ua et Ua-p :

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 18,00 m de l'axe de la voie.
- Au regard des autres voies ou sections de voies :

#### Zone Ua :

Sur les terrains situés dans une séquence urbaine aux façades organisées en ordre continu, les ouvrages constructions et bâtiments seront disposés de manière à conserver la continuité du front de rue.

Hors de ces séquences, les ouvrages, constructions, bâtiments et installations pourront se tenir jusqu'à la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière.

A défaut d'une implantation ou d'une configuration assurant la continuité du front de rue, c'est à un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,20 m qu'il reviendra de le faire, sauf nécessité d'un passage ou d'une avant-cour d'accès ou de stationnement pour une construction existante.

Pour ce qui les concerne, les annexes se tiendront à une distance d'au moins 10,00 m de l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

#### Zone Ua-p :

Sauf extension en poursuite d'une façade de bâti déjà en place dans les reculs ci-dessous, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Pour l'application des dispositions du présent article, le nu extérieur des murs et poteaux ou l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons pourra être indifféremment pris.

<b>Article Ua 7    Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
---

#### Zone Ua :

Sur les terrains situés en front des rues aux façades organisées en ordre continu, les bâtiments seront implantés d'une limite séparative aboutissant au front de rue à l'autre.

Si l'application des dispositions de l'alinéa précédent devait conduire à constater l'impossibilité de réaliser le programme projeté, alors une autre implantation pourra être retenue sous réserve qu'une clôture maçonnée d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,20 m assure la continuité du front de rue.

Dans tous les autres cas, les ouvrages, constructions, bâtiments et installations hors sol pourront être implantés :

- soit jusqu'en limite séparative, sous réserve de se tenir à une distance au moins égale à :
  - . 4,00 m de tout bâtiment en place sur un terrain voisin,
  - . 6,00 m de toute baie d'un bâtiment en place sur un terrain voisin,
- soit sur limite séparative, si une construction voisine y est déjà établie, sous réserve :
  - . d'une implantation mitoyenne avec cette dernière sur plus de 70% de la façade du bâtiment projeté,
  - . de ne pas tenir celui-ci à moins de 6,00 m d'une baie d'un bâtiment en place sur un terrain voisin dont celui mitoyen.

#### Zone Ua-c :

Sans objet

#### Zone Ua-p :

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments pourront être implantés jusqu'en limite séparative.

Pour l'application des dispositions du présent article, la distance est comptée de l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons.

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

Non réglementé.

**Article Ua 9 Emprise au sol**

**Information** *Pour l'application du présent article, la définition du coefficient d'emprise au sol (CES) est donnée à l'article 6.9. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

*Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

#### Zone Ua :

CES = 0,5

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou aux travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Zone Ua-c :

Sans objet

Zone Ua-p :

Non réglementé.

<b>Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions</b>
---

**Définition** *Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :*

- *pour les bâtiments : l'égout de toiture,*
- *pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.*

**Information** *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Zone Ua :

- Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu, les bâtiments présenteront une hauteur :
  - correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel ils seront situés,
  - ou bien composant avec celles de leurs voisins immédiats.
- En-dehors de ces séquences :
  - les bâtiments n'excéderont pas R+1+C et la hauteur de 7,00 m à l'égout,
  - les autres constructions, les ouvrages et installations n'excéderont pas 4,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique,
  - par exception aux dispositions précédentes, les bâtiments, constructions, ouvrages et installations en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ceux-ci ou composant avec elles.

Zone Ua-c :

Sans objet

Zone Ua-p :

Les constructions, ouvrages, installations et bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes à la hauteur de ceux existants ou composant avec elle.

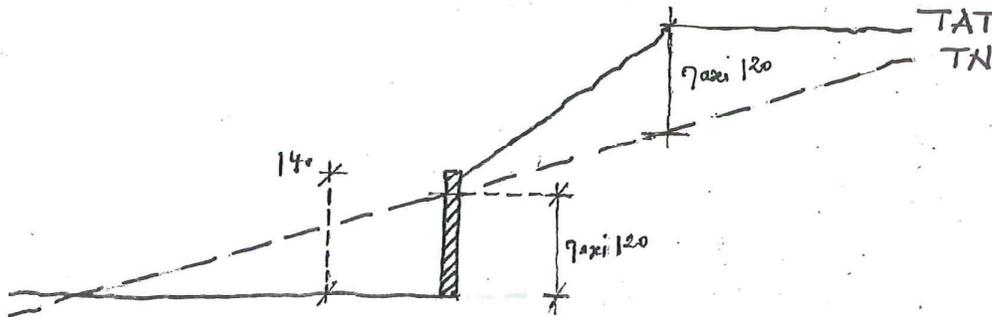
**Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Toutes zones :

■ **Adaptation au sol et implantation des constructions**

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.



Sur terrain plat (pente  $\leq 5\%$ ), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Par exception aux dispositions ci-dessus, tout déblai est interdit dans les 10 m depuis l'axe d'une voie exposée à un risque de ruissellement (cf. carte des aléas en sous-dossier "7. Éléments d'information").

Au surplus, en zone Ua :

■ **Volumétrie**

Le rapport longueur/largeur de chaque corps de bâtiment n'excédera pas 1,5.

■ **Configuration de toiture**

Les toitures seront à 4 pans par corps de bâtiment, composés le cas échéant de croupes partielles présentant une hauteur au moins égale au tiers de la hauteur du long pan.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Hors les extensions et réhabilitations dont les toitures nouvelles devront composer avec les toitures existantes, les toitures présenteront une pente d'au moins 70 % hors coyaux.

## ■ Couverture

Sont seules autorisées les couvertures en :

- tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli,
- tous autres matériaux présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m.

## ■ Façades

### • Peau – Revêtement :

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines, de teinte : ocres grisés, ton clair à moyen.

Elles pourront être en parement bois sous réserve de reprendre les organisations fermières locales associant maçonnerie et bois.

Les reprises des bâtiments en pisé se feront dans le même matériau. Leur extension n'est pas soumise à la même obligation sous réserve d'une composition marquant clairement la distinction entre les deux.

### • Menuiseries :

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés.

### • Garde-corps des balcons et des loggias :

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

## ■ Clôture

Sont seules autorisées les clôtures suivantes :

- sur domaine public : murs pleins de pierres, avec chaperon linéaire interrompu au besoin de ressauts biais ou verticaux dans le nombre minimum requis pour gérer la pente, l'ensemble sous hauteur comprise entre 1,00 et 1,40 m,
- sur limite privée : murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 m surmontés d'un grillage à mailles tressées, l'ensemble sous hauteur maximum de 1,80 m.

Les panneaux bois et le doublement par textiles et matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

## ■ Citernes et ballons

Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Au surplus, en zone Ua-p :

Les modifications ou les extensions des constructions en place et les constructions, installations et aménagements nouveaux devront impérativement composer avec les caractéristiques du bâti patrimonial et de ses abords à la présentation desquels ils participeront une fois réalisés.

Ils devront clairement manifester leur souci de participer au maintien, voire au renforcement, de la cohérence de l'ensemble.

Ils pourront pour cela :

- soit reconduire les dispositions architecturales, constructives et paysagères des bâtiments, constructions, installations et aménagements patrimoniaux en place,
- soit présenter des configurations volumétriques : corps de bâtiments, toitures, etc..., plus contemporaines sous réserve :
  - . de l'emploi, en couverture, de la tuile écaille, hors Chapeau Cornu où la tuile canal pourra également être utilisée pour assurer autant que nécessaire une éventuelle cohérence avec le corps de bâtiment qui en est aujourd'hui couvert,
  - . de l'emploi majoritaire, en façade, des matériaux en place sur le bâti du site : maçonnerie enduite ou de pierres apparentes à joints vifs ou fins.

Les toitures-terrasses sont en toute occurrence proscrites, les pentes de toitures nouvelles devant composer avec les anciennes en place.

L'organisation des baies dans les façades : fenêtres, portes-fenêtres, portes et portes de garages, devront être au service d'une composition d'ensemble de la façade concernée à concevoir pour offrir une présentation ordonnée de celle-ci.

Les tons et valeurs des tuiles des couvertures nouvelles seront celles de l'existant, à en attendre à 10 ans.

Il en va de même des matériaux de façade. Seront en toute hypothèse écartées les tentations et recherches de coloration exubérante et/ou étrangère au site.

Les clôtures seront :

- soit de murs pleins de pierres, avec chaperon linéaire interrompu au besoin de ressauts biais ou verticaux dans le nombre minimum requis pour gérer la pente, l'ensemble sous hauteur comprise entre 1,00 et 1,40 m sauf adjonction à un mur en place de hauteur supérieure ou proximité immédiate ;
- soit d'expression agricole traditionnelle en fil de fer ou grillage à mailles tressées sur piquets bois fermiers depuis le sol d'assiette, sous hauteur maximale de 1,40 m.

Au surplus, en zone Ua-c :

Les clôtures seront identiques à celles de la zone Ua.

**Article Ua 12 Aires de stationnement**

**Information** *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 7.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

Zone Ua-c :

Sans objet

Zones Ua et Ua-p :

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.  
Pour les logements, au moins 1 place par logement sera servie couverte.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

En cas de changement de destination ou de réaménagement des constructions, le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminué du nombre de places requis par la configuration en place.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos ne sera pas inférieur à 2 par logement et 1 par 10 m<sup>2</sup> de bureau.

**Article Ua 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

**Information** *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

Zones Ua et Ua-p :

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux constitués de cépées et arbres de haute tige à branches basses et hautes dans des essences locales au moins pour partie à feuilles persistantes.

Les haies continues en clôture périphérique de propriété sont interdites.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

Zone Ua-c :

Le défrichement : coupe et dessouchage, sans remplacement, des arbres est interdit.

### **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ua 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **SECTION 4 Divers**

### **Article Ua 15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Ua 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.