

## ZONE UA

### **CHAPEAU INTRODUCTIF A VALEUR NON REGLEMENTAIRE**

**La zone UA** est une zone agglomérée dense correspondant d'une part aux espaces de bâti ancien du cœur de ville, faisant l'objet d'une étude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, en cours

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante de l'habitat.

Elle accueille, en plus des activités commerciales, des services, des activités artisanales et des équipements.

Cette zone est par définition desservie par les réseaux.

Elle comprend le secteur suivant :

**Le secteur UAb** : correspondant aux zones urbaines de bâti ancien dominant, offrant une morphologie de faubourg, moins dense et d'une élévation moindre que le cœur de ville

La zone est également intéressée par des trames particulières figurant au document graphique, signalant des caractéristiques et dispositions spécifiques pour :

- \* les Zones inondables, relevant du Plan de Préventions des Risques naturels prévisibles d'Inondation dans le Val d'Authion,
- \* les zones de renouvellement et d'aménagement urbain dans lesquelles des orientations d'aménagement spécifiques sont édictées,
- \* les zones où des vestiges ou indices de sites archéologiques sont répertoriés.

11

---

**SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

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

---

**1.1 Sont interdits :**

- Les établissements, installations, ou utilisations du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou du voisinage.
- La création de bâtiments agricoles ou d'élevage,
- La création de bâtiments à usage d'activités industrielles,
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement de caravanes et les lotissements de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les entrepôts non liés à un équipement ou à une activité commerciale, artisanale ou de service.
- Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

12

**1.2 Autres Dispositions :**

- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, figurant sous forme de trame au document graphique, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation du Val d'Authion

---

**ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**2.1 Dispositions générales :**

*Sous réserve :*

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pour la zone ou pour le voisinage,
- de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement urbain,
- de ne pas compromettre pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, notamment ceux figurant sous forme de trame au document graphique,

Sont autorisées :

- Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les constructions et extensions de constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.
- Les constructions et installations à usage d'équipement, de bureaux, commerces et services.
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre.
- Les installations, ouvrages, équipements et constructions liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ou collectif.

**2.2 Dispositions particulières :**

- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, s'appliquent les dispositions prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation dans le Val d'Authion
- Dans les secteurs relevant des zones de renouvellement et d'aménagement urbain figurant sous forme d'une trame spécifique « secteur faisant l'objet d'orientation d'aménagement » au document graphique, les dispositions figurant au document Orientations d'Aménagement s'appliquent,
- Dans les secteurs soumis aux risques de retrait-gonflement des argiles figurant en documents annexes du PLU, toutes dispositions devront être prises pour assurer la solidité du sous sol et garantir la faisabilité des projets.
- Toute disposition devra également être considérée pour prendre en compte le risque sismique, selon les normes en vigueur, afin de garantir la faisabilité des projets.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant (2.1) seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, notamment ceux figurant sous forme de trame au document graphique (zonage).
- Les constructions et installations nouvelles autorisées et mentionnées ci-avant devront permettre l'accueil des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

**2.3 Rappel :**

- Il est rappelé que :
  - ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
  - ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme
  - ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées en annexe, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
  - ✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

---

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privé soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, tout nouvel 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 publique.

**3.2 Voirie**

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir en prenant en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite.

**3.3 Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons entre les quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires piétonniers et cyclables du territoire. La création ou l'aménagement de pistes cyclables et de cheminements piétons principales devront prendre en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite

15

---

**ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau**

- Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau du réseau public et l'eau de process industriel ou de toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique doit être installée.
- Tous les dispositifs permettant d'économiser l'eau devront être privilégiés (limitateur et régulateur de débit, mitigeur thermostatique, regroupement des réseaux autour du point de production d'eau chaude, économie d'eau avec vase d'expansion, etc )

---

## 4.2 Assainissement

### a -Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

### b - Eaux pluviales

- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet, en tenant compte de ses caractéristiques ou par tout autre dispositif approprié.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

Si le réseau public n'existe pas ou s'il est connu comme étant insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge du constructeur.

- Il est recommandé de réduire les surfaces imperméabilisées. .
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, la pose de citernes de récupération des eaux pluviales enterrées est autorisée.

### c- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur.

16

## 4.3 Electricité, réseaux divers

- Les branchements et réseaux privés (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés ou dissimulés en façade des constructions, sauf impossibilité technique.

## 4.4 Collecte des déchets ménagers

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

## 4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possibles dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.
- Dans les immeubles collectifs et opérations groupées, une installation collective, par immeuble, sera exigée. Cette disposition ne s'applique pas aux paraboles.

---

~~ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

---

*(supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR le 24/03/2014)*

---

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

---

**6.1 Dispositions générales** : sauf indication particulière portée sur le document graphique (marge de recul, etc) :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement, pour assurer la continuité visuelle du bâti ;
- Une implantation différente est autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif d'infrastructure ou de superstructure ;
- Les balcons et éléments d'animation de façade sont autorisés au dessus du rez-de-chaussée, dans la limite des règlements de voirie en vigueur ; les saillies ne peuvent excéder 0,50 mètres par rapport à cet alignement.

**6.2 L'implantation en retrait est cependant autorisée :**

- \* en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas étant défini dans le prolongement de la construction existante ;
- \* pour l'édification d'une annexe ;
- \* si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement ;
- \* si une continuité visuelle sur rue est assurée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.80 mètre ; cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, muret surmonté d'une grille, bâtiment annexe, etc... pouvant éventuellement être utilisés conjointement ;
- \* dans le cas d'un décrochement de façade sous réserve que celui-ci ne dépasse pas 30% du linéaire de la façade.
- \* dans le secteur UAb, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à 3 mètres ou moins du domaine public ;
- \* dans le cas des constructions à usage d'habitation sous forme d'immeubles collectifs intégrant une mixité fonctionnelle en pied de bâtiment (commerces, services, équipements ..), d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, le retrait sur l'alignement peut varier s'il fait l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;

17

---

**ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Dispositions générales :**

- Les bâtiments à édifier doivent être implantés sur une limite séparative au moins.
- Pour les parties de bâtiments non contiguës à la limite séparative le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.
- Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif d'infrastructure ou de superstructure ;

**7.2 Dispositions particulières**

- Des implantations particulières des constructions, installations et ouvrages pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

---

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

---

- La distance entre deux constructions contiguës sur un même terrain doit être telle que les conditions de sécurité, d'ensoleillement, de luminosité et de salubrité soient satisfaites.

18

---

**ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

---

**9.1 Disposition générale :**

- Non réglementée

**9.2 Dispositions particulières :**

- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, selon les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

---

**ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..), ni aux éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier ou machinerie d'ascenseur, etc) ;

**10.1 Dispositions relatives aux immeubles existants :**

- Quand un immeuble ancien bas se trouve, sur rue, entre deux immeubles plus hauts, il peut être surélevé dans les conditions suivantes :
  - Que l'immeuble existant ne soit pas dénaturé par la surélévation,
  - que l'aspect de la rue n'en soit pas sensiblement modifié,



---

- que la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins.

#### **10.2 Dispositions relatives aux constructions neuves :**

- Les bâtiments doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.
- Pour les immeubles implantés à l'intérieur d'une parcelle, la construction ne doit pas dépasser le gabarit des bâtiments édifiés sur la rue et avoisinants.
- En cas de terrains en pente, la hauteur du bâtiment est définie au point le plus bas du terrain naturel.

#### **10.3 Dispositions relatives aux bâtiments annexes**

- La hauteur d'un bâtiment annexe dépend du contexte architectural
- Elle ne peut dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur d'un bâtiment annexe implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit

#### **10.4 Hauteur absolue :**

- La hauteur absolue est fixée à 15 mètres (soit R+4ou R+3+combles).
- Dans le secteur UAb : La hauteur absolue de zone est fixée à 10 mètres (soit R+2 ou R+1+Combles).

#### **10.5 Dispositions particulières**

- \* La hauteur des équipements publics et d'intérêt public n'est pas réglementée.
- \* Pour les constructions existantes qui ont une hauteur supérieure aux normes mentionnées ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
- \* Dans les secteurs de renouvellement et d'aménagement urbain figurant au document graphique (zonage) sous forme de trame, des dispositions particulières visées dans les orientations d'aménagement sont applicables.

19

---

### **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **11.1. Dispositions générales**

- Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, respecter la forme urbaine, participer à la valorisation du bâti de la zone, adopter une architecture correspondant à sa fonction.
- Les extensions à réaliser doivent respecter les diverses composantes du bâti existant et s'y intégrer convenablement.
- Les bâtiments annexes doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux).
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

- 
- Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet de construction 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.
  - Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.
  - Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de leur intégration dans l'environnement immédiat.

### **11.2 Volumes et terrassements**

- Les volumes s'adapteront au relief du terrain et à la végétation et non l'inverse

### **11.3 Toitures**

#### a - Pentes

- Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :
  - ✓ les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
  - ✓ les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
  - ✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - ✓ les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf lorsqu'ils sont implantés en mitoyenneté avec la ligne de faitage en limite séparative.
- Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, des pentes différentes pourront être autorisées. Les toitures-terrasses ne sont toutefois autorisées que si la conception architecturale du bâtiment fait l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale.

#### b - Couverture

- Elle doit être réalisée en ardoise ou en matériau présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

---

✓ l'usage de matériaux de couvertures liés à la mise en place de toitures à faible pente, tels le zinc ou le cuivre. ,

✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire, sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture et que leur couleur soit en harmonie avec les matériaux de couverture utilisés pour la toiture.

✓ les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, les puits de lumière et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines et serres d'agrément.

✓ les toitures végétalisées pour les constructions nouvelles faisant appel à une architecture innovante.

• Sont interdits :

✓ l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal à usage d'habitation ;

✓ le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment ;

✓ la tuile (autre que celle présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise), sauf sur les édifices en comportant déjà ;

✓ la tôle ondulée ;

✓ les bacs-aciers et les autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation ou les bâtiments principaux ou annexes implantés en façade sur rue.

c- Ouvertures de toits

21

• Les ouvertures de toits seront obtenues soit par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture ou par des lucarnes.

♦ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

• Sont interdits :

✓ Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;

✓ les lucarnes dont les fenêtres et les jouées ne seraient pas verticales ;

d - Paraboles

• La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### 11.3 Façades

a - Aspect

• Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolés ou proches du bâtiment principal.

• A l'exception des bâtiments dont le rez-de-chaussée est à usage commercial ou professionnel on évitera de traiter comme un soubassement le niveau à rez-

---

de-chaussée même si celui-ci est à usage de garage ou de dépôt (unité des matériaux du sol à l'égout du toit).

- Les maçonneries non enduites seront de type traditionnel avec rejointement au mortier de chaux claire, couleur sable, à l'exclusion de toute maçonnerie de fantaisie (joint en creux ou en relief exclus).
- Les enduits seront grattés ou talochés, de teinte naturelle et de la couleur claire ou rosé du sable. Ils seront de préférence au mortier de chaux claire naturelle. L'enduit en ciment gris est interdit ainsi que le blanc pur.
- Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon et toute les imitations de matériaux naturels (fausse pierre, faux marbre, faux pans de bois, faux joints d'appareil)
- Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.
- Peut être autorisée : l'utilisation de plusieurs matériaux en façade et notamment : la pierre naturelle (schistes, grès et tuffeau), les surfaces enduites et le bardage bois ou les panneaux bois. Dans ce cas, les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade et leur couleur doit s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

#### b – Ouvertures/percements des façades

- En façade sur rue (ou lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public) les percements de façades seront obtenus par des baies plus hautes que larges (rapport minimum hauteur / largeur = 1,2). Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux vitrines ou pour les constructions à usage commercial ou professionnel et les portes de garages.

22

### **11.4 Dispositions particulières aux bâti ancien : RESTAURATION - RÉHABILITATION - EXTENSION**

- Les constructions et ouvrages de qualité existants doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.
- L'architecture ancienne doit être respectée. Les façades et les toitures doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes et leur caractère d'origine.
- La trame de construction des immeubles doit être affirmée et conservée.
- Lors des ravalements ou remise en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.
- Les extensions doivent respecter les diverses composantes du bâti existant.
- Les murs traditionnels doivent être préservés sauf pour l'accès à la propriété ou pour la réalisation d'un bâtiment à l'alignement de la voie.

#### **Bâtiments anciens - Façades**

##### Façade - Aspect

- Pierre :
  - ✗ Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature en respectant la finition d'origine,
  - ✗ Sur les murs en pierre de taille, l'enduit est interdit,

---

\* Pour des surfaces importantes, le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure d'origine.

• Moellons :

\* Les murs en moellon peuvent être enduits. Dans ce cas, l'enduit doit reprendre la structure, l'aspect, la couleur des enduits traditionnels.

• Colombage :

\* Les colombages ne doivent pas être enduits ou mélangés avec d'autres matériaux,

\* Ils peuvent être mis en valeur en faisant apparaître ou en réalisant un bardage en ardoise.

• Quand le bâtiment donne sur cour, les systèmes de chauffage et de climatisation doivent être implantés sur cour (non visible depuis l'espace public). Dans les autres cas, ils devront être encastrés en façade ou dissimulés en toiture.

#### Façade - Ouvertures

• La création de nouvelles baies doit être limitée au strict nécessaire. Le cas échéant, elles doivent reprendre les proportions et les dispositions de celles existantes et s'intégrer à l'aspect général de la façade du bâtiment dans son ensemble et éventuellement des bâtiments environnants.

• Pour les encadrements, il y a lieu d'adapter les nouveaux équipements aux baies anciennes existantes : linteaux, appuis, nature et couleur des matériaux,

#### Façade -Vitrines commerciales

• Les vitrines et devantures anciennes doivent être conservées ou restaurées tant qu'elles participent à l'activité commerciale.

• Les glaces réfléchissantes sont à exclure.

• Pour les menuiseries sont autorisées, soit :

\* Les couleurs douces si les encadrements de vitrine sont larges,

\* Les couleurs plus vives si l'encadrement est inférieur à 5 m de large.

• Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

• Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

#### **Bâtiments anciens - Toitures**

• Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, lucarnes, châssis de toit, ...) afin que le bâtiment garde son allure générale. Les châssis de toiture peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec les ouvertures déjà existantes. Ceux-ci seront encastrés et limités à 78 X 98 cm et positionnés dans le sens plus haut que large.

• La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

### **Bâtiments anciens - Annexes à l'habitation**

- Pour les vérandas, l'ossature doit être constituée d'éléments fins. Dans le cas d'un soubassement maçonné, celui-ci doit être traité à l'identique de celui de la façade principale.

#### **11.5 Clôtures**

- Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment, dans la limite d'une ouverture par unité foncière.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Elles doivent être constituées par:
  - ✓ Soit d'un mur plein, adapté au gabarit de la rue. Le mur sera réalisé en pierres jointoyées ou en maçonnerie enduite de la même coloration que le bâtiment principal.
  - ✓ Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté éventuellement d'un barreaudage (métallique ou en bois).
  - ✓ soit une haie vive, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté en retrait de la haie,
  - ✓ uniquement en limite séparative par un talus planté d'essences locales, un claustra, un barreaudage ou une palissade en bois, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'usage conjoint des murs, murets et des claustra, barreaudage ou palissade en bois est également autorisé.
- Dans le cas d'une clôture à structure totalement ou partiellement métallique, on utilisera des fers de section carrée ou rectangulaire. Le barreaudage métallique sera de couleur sombre ou en noir cassé, en harmonie avec les garde-corps éventuels de balcons ou de terrasses.
- Dans les autres cas, les clôtures seront de préférence de teinte claire, en harmonie avec les menuiseries et coloration des façades.
- Pour les propriétés de qualité exceptionnelle, possédant un parc, il pourra être réalisé des clôtures de type plus monumental, en harmonie avec l'environnement.
- Des modes de clôture particuliers pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation du Val d'Authion.

24

#### **11-6 Constructions annexes**

- Pour être autorisés, les bâtiments annexes (garages, appentis, jardins d'hiver, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

- 
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et le caractère de la zone.
  - Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois. Leur conception doit reprendre les pentes, teintes et aspect de la toiture du bâtiment principal.

#### 11-7 Rappels

- Le projet de construction 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.
- La consultation de l'Architecte des bâtiments de France est obligatoire en site classé ou inscrit ou dans les périmètres de protection d'un monument historique pour tous travaux susceptibles de modifier l'aspect du paysage : constructions, lignes électriques, ouvrages d'art, ouvertures de voies nouvelles, mises à l'alignement, démolitions, restaurations, peinture, ravalement, affichage, abattage d'arbres, plantations nouvelles
- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis à risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, tel que prévu par le plan de prévention des Risques naturels - Inondation dans le Val d'Authion

#### ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

---

*Une aire de stationnement est définie par la superficie nécessaire au chargement et déchargement, y compris les accès. A titre indicatif elle est de 15 m<sup>2</sup> pour les véhicules automobiles légers.*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être dans la mesure du possible réalisé en dehors des voies publiques. Il doit prendre en compte le stationnement et le déplacement des personnes à mobilité réduite.
- Les pentes des accès aux garages et parking ne devront pas excéder 15%.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement.
- Stationnement des deux roues : les opérations nouvelles d'habitat collectif, devront prévoir des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être au moins partiellement couverts. Il est précisé les normes suivantes :
  - ✓ Pour les opérations d'habitat collectif : 1,2 places par logement
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées à l'alinéa précédent et aux dispositions prévues par l'article L.123-1-2 du code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

---

✓ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

---

**ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

- L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations d'intérêt soient conservées.
- Tout terrain recevant une construction ou installation nouvelle doit être planté, à raison minimale d'un arbre de haute tige ou d'agrément pour 100 m<sup>2</sup> de parcellaire non construit ou recevoir un traitement paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marcescent dominant.
- Dans les opérations groupées et les ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.
- Toute aire de stationnement devra être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 6 (six) places de parking.
- Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées par les mêmes matériaux que ceux autorisées en clôtures ou entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par les mêmes matériaux que ceux autorisées en clôtures ou entourés d'une haie par une haie végétale.
- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs soumis à risques d'inondation figurant sous forme d'une trame spécifique au document graphique, tel que prévu par le Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation dans le Val d'Authion.

26

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

*(supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR le 24/03/2014)*