



## CHAPITRE I - ZONE UA

*La zone UA correspond au cœur de village ancien, à vocation principale d'habitat, de commerces et de services. Elle présente un caractère affirmé et une densité importante. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.*

*A l'image de l'ensemble du territoire communal, la zone UA est concernée par un risque d'inondation faible à moyen à fort dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 29 juillet 2005, repris dans le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.*

*Le règlement de la zone UA se conformera aux prescriptions édictées dans le PPRI annexé au PLU, reporté au plan de zonage.*

*Pour sa majeure partie, la zone est exposée à des aléas d'inondation moyens ou faibles (couleur bleu sur le plan de zonage) qui "peut admettre des exceptions au principe d'inconstructibilité en zone inondable, sous la réserve de prescriptions spécifiques et la mise en oeuvre de mesures de prévention quant à l'implantation de nouvelles activités humaines et la mise en sécurité de celles existantes."*

*Une frange de la zone UA est quant à elle exposée à des aléas d'inondation forts (couleur violette sur le plan de zonage) qui imposent de limiter "les nouvelles implantations humaines car elles sont exposées à des aléas forts en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau et vitesse du courant)".*



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

### ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UA2

### ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

*L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont, par dérogation à la règle commune, autorisables, sous les conditions générales :*

- *qu'elles n'aggravent pas les risques,*
- *qu'elles n'en provoquent pas de nouveaux,*
- *qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte,*
- *qu'elles respectent le principe de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,*
- *qu'elles respectent les prescriptions générales d'aménagement et de construction du règlement du PPRI.*

Sont autorisés sous conditions dans la zone bleue du PPRI :

- L'ensemble des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités, ou recevant du public seront autorisées sous réserve d'une implantation dans le sens d'écoulement des eaux et que le premier niveau de plancher soit situé au-dessus des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC, dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m<sup>2</sup> de SHON est créé.
- L'extension mesurée et attenante des bâtiments à vocation d'hébergement ou d'accueil, à titre temporaire ou permanent, d'un nombre important de personnes (soin, santé, enseignement) sont autorisés sous réserves de remplir les conditions nécessaires prescrites dans le PPRI.
- De même, les extensions mesurées et attenantes de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel; de loisirs, de sports ou de services sont autorisées sous réserves de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.
- La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
- La construction de piscines sous réserve que les margelles soient positionnées au niveau du terrain naturel.
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre sous condition que la reconstruction se fasse au dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée et d'implanter la construction dans le sens d'écoulement des eaux.



- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

Qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...

Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- Les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

Sont autorisés sous conditions dans la zone violette (risque fort) du PPRI :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation constituant uniquement des "dents creuses" au sein de la zone à condition que le premier plancher soit situé au dessus des PHEC et qu'elles soient implantées dans le sens d'écoulement des eaux
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20m<sup>2</sup>. Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC. Dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m<sup>2</sup> de SHON est créé.
- la construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abris de jardin, garage, etc...) sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup>, qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

## **SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA-3 - ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions relatives aux accès et voiries devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPRI.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque la construction est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.



Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Il est recommandé de limiter l'aménagement des voies en impasse. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

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

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder sur le réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain devront être réalisés. Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

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

Non réglementé.



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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voirie ou de la limite de l'emprise publique qui s'y substitue.

Des décrochements sont cependant autorisés pour marquer les entrées d'immeubles, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces...)

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;

En raison de contraintes techniques liées à l'écoulement des eaux ou à la topographie.

## ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

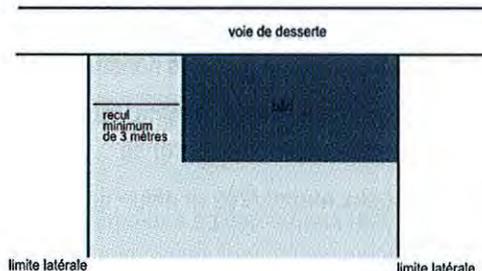
Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives de l'unité foncière aboutissant aux voies.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation à l'alignement de la voie et sur les limites latérales



Implantation à l'alignement de la voie et sur au moins une des limites latérales.  
Recul de 3 mètres minimum de l'autre limite



Pour assurer une continuité bâtie en façade sur rue, la construction peut enjamber un passage ou être relié à une limite séparative par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexe, cellier, garage) sous réserve qu'il ne nuisent pas au libre écoulement des eaux .

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

Non réglementé

## ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions devra se conformer aux prescriptions du PPRI.



## **ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit en tenant compte de la surélévation du plancher au dessus du PHEC.

Pour les autres constructions (abri de jardin, garage...) autorisées dans la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

## **ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **Conditions générales**

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Ainsi, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain. Elles seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions et les réhabilitations doivent donc être adaptées au caractère du village et conformes par leurs formes et leurs matériaux à l'architecture traditionnelle de la région.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette couvert par une toiture homogène à deux pans en pente douce, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.



#### • **Couvertures**

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures n'excéderont pas une pente sera de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les toitures en ardoises sont autorisées dans le cas de reconstruction et d'extension de constructions déjà recouvertes en ardoises. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes pourront être admises, sur le pan de toiture donnant sur l'arrière de parcelle.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

#### • **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

#### • **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Le traitement architectural s'effectuera sur la façade par :

- la proportion des percements avec des ouvertures plus hautes que larges
- l'utilisation d'une palette de couleurs spécifiques annexée au présent règlement et adaptée aux tons des façades existantes.
- En ce qui concerne le revêtement de façade est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaing, etc.)

#### • **Traitement des façades en réhabilitation**

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

#### • **Menuiseries**

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

#### • **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont proscrites de manière à ne pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale (voir palette végétale)

La hauteur maximale des clôture ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.



## **ARTICLE UA1-12 - STATIONNEMENT**

### **Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation tout en gardant les surfaces perméables.

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables et être compatibles avec les prescriptions du PPRI.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 2 places de stationnement automobile.

## **ARTICLE UA1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPR Inondation et le PPR Sécheresse.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être perméables.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

### **SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.