
Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers de caractère centraux, denses, construits en ordre continu et présentant une grande variété de fonction : habitat, commerces, équipements, services, bureaux, activités non polluantes.

Elle se caractérise par :

- *un bâti implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignon), formant un front bâti dense*
- *des cœurs d'îlots sous-densifiés aménagés en cours et jardins.*
- *Des hauteurs de bâtiments de R+1 ou R+2 et comble.*

DESTINATION DE LA ZONE

Le secteur UA doit préserver ses fonctions de centre ville. A ce titre, il doit préserver le caractère architectural dense et la mixité des fonctions présentes.

Aussi, il est destiné à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Deux secteurs sont identifiés :

UA a : les abords de la rue Notre Dame, de la rue des Francs Bourgeois et E. Warin

UA b : continuité Nord du centre-ville le long des rues Paul Franchi et du 8 mai 1945.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations et extensions
 - de bâtiments à vocation industrielle
 - d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration en dehors de conditions fixées à l'article UA 2
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage.
 - d'entrepôts.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les équipements publics ou collectifs pouvant générer une gêne, des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement à l'instar des stands et champs de tir, des pistes de karting, des centres hippiques.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature susceptibles de générer des nuisances ou de la gêne pour le voisinage
- Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux;
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sans rapport direct avec les travaux de constructions ou avec aménagement paysager des espaces non construits.

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

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (articles R.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L. 123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme sont exemptés du permis de construire. Ils font toutefois l'objet d'une déclaration de travaux dans les formes prévues aux articles R.422.3 et suivants dudit Code.

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées en UA 1 sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,**
 - **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage**

 - **et des conditions particulières fixées ci-après :**
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie du quartier et que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage ou que les nuisances et dangers soient prévenus eu égard à l'environnement.
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement;
 - Le confortement d'installations classées soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une atténuation des nuisances;
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, situées à moins de 30 m de l'axe de la RD 448, à condition de répondre aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et complété par arrêté préfectoral du 20/05/03, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
La RD448 correspond aux voies suivantes:
 - Avenue de la LIBERATION,
 - Boulevard de la REPUBLIQUE,
 - Avenue du Général DE GAULLE.
 - La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA 3 à UA13, à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination, de même volume et d'une surface de plancher hors œuvre nette égale à celle détruite et sous réserve de satisfaire aux dispositions précédentes.
 - Les aménagements, ou extensions, d'habitations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA 3 à UA14, pourront être admises, à condition qu'il s'agisse de travaux visant exclusivement à la mise aux normes d'hygiène et de confort.
 - En application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m2 de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieures à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Les accès aux constructions recevant du public seront organisés dans le prolongement de l'espace public de façon à respecter les normes « handicapés » de façon continue.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées s'il existe, et dans un délai de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau même si celui-ci se situe en contrebas (mise en place d'un système de relevage). Ces raccordements devront respecter les prescriptions applicables aux réseaux figurant en annexe sanitaire et au zonage d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique ou économique (appréciée par rapport au coût de référence d'un dispositif d'épuration autonome tel qu'il est défini par délibération du Conseil Municipal) ou d'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé, par arrêté du maire après étude du dossier technique. La réalisation de ces installations sera à la charge du pétitionnaire.
- Conformément aux règlements sanitaires départementaux, les usagers du service de l'assainissement doivent, lorsque leurs installations sont situées à un niveau inférieur à celui de la voie, prendre toutes dispositions pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou l'inverse est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, voiries perméables...) et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.

Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

Concernant le débit de fuite, ce sont les principes suivants qui s'appliquent :

- dans les zones situées dans un secteur favorable à l'infiltration des eaux pluviales, il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha sur les parcelles de moins de 1000m² et de 2l/s/ha sur les parcelles de plus de 1000 m²
- dans les autres zones, il sera toléré un débit limité à 5l/s/ha.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (notamment les eaux de voirie et eaux industrielles) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, commerciale ou artisanale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

LOCAUX POUBELLES

- Il sera réservé pour chaque ensemble d'habitations, les emplacements couverts nécessaires au stockage et au tri des déchets d'ordures ménagères en respect des besoins issus de la mise en place du tri sélectif.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST SUPERIEURE OU EGALE A 8 METRES

- Les façades devront être implantées à l'aplomb de l'alignement, sur toute la hauteur de la construction. Cette implantation sera mesurée à partir des maçonneries extérieures des constructions.

Toutefois les façades devront être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 3 mètres lorsque la clôture implantée à l'alignement est constituée d'un mur de clôture protégé au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Zone UA b : Les constructions sont interdites au-delà de la bande de 25 mètres comptés à partir de l'alignement. Seuls les abris de jardins ou petites constructions inférieures à 20 m² sont autorisées dans cette bande.

Cas particuliers :

- Aux abords de la RD 448 (avenue de la Libération, Bd de la République, avenue du Général de Gaulle), les constructions seront implantées en dehors des marges figurant sur les documents graphiques avec un minimum de 6 mètres de l'alignement.
- Dans le cas de l'implantation de plusieurs natures de construction, les façades des locaux commerciaux et des bâtiments d'activités devront être impérativement implantées à 6,00 m de l'alignement. Les façades des bâtiments de nature autre que commerces et activités pourront s'implanter entre 6,00 m et 9,00 m de l'alignement.

Exceptions:

Afin de permettre une meilleure insertion dans le site ou pour des raisons techniques, des reculs moins importants pourront s'appliquer aux équipements publics et ouvrages d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Et sur une construction existante qui ne respecterait pas ces règles, l'extension ou l'aménagement pourra se faire dans le prolongement de celle-ci.

Lorsque les façades sont implantées en retrait de l'alignement:

- La limite entre les domaines publics et privés sera matérialisée par une clôture.
- En cas de rénovation (démolition/reconstruction), les pignons mitoyens, laissés découverts par le retrait d'une construction nouvelle, devront être traités dans une bonne tenue. La charge de ce traitement incombant à la construction nouvelle.
- Les espaces libres créés par le retrait devront être plantés conformément aux prescriptions de l'article UA.13.3.

SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST INFERIEURE A 8 METRES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres, au moins, de l'axe d'une voie.

Pour les parcelles dont la profondeur est inférieure à 8 mètres, la construction à moins de 4 mètres de l'axe peut être autorisée.

A L'ANGLE DE DEUX VOIES

En l'absence d'indications particulières portées au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur maximale de 5 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

SAILLIES ET ENCORBELLEMENTS

Les fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par l'alignement.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

DANS UNE BANDE DE 25 METRES COMPTES A PARTIR DE L' ALIGNEMENT

- ***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales aboutissant aux voies publiques ou privées.***

ZONE UA a: Les constructions doivent être implantées au ras des limites séparatives afin d'assurer la continuité visuelle des façades le long des rues.

Les constructions imposées en recul des voies ne sont pas assujetties à ces règles et sont soumises aux dispositions de la zone UA b.

ZONE UA b: les constructions doivent être implantées sur une seule des limites séparatives ou en retrait. Dans le cas de retrait, elles doivent être implantées en s'en écartant conformément aux règles ci-après:

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative,
la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Si la façade ne comporte aucune baie (façade aveugle, pouvant comprendre les carreaux de verre ou châssis fixes à verre translucide),

la distance comptée horizontalement entre tout point de la façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres

Ne sont pas pris en compte les éléments architecturaux tels que débords de toiture, bandeaux et corniches.

- ***Implantation par rapport aux autres limites***

Les constructions peuvent être implantées:

- en limite séparative si la façade concernée est aveugle et si la hauteur de l'ensemble de la construction n'excède pas 5 m au faitage.
- en retrait, à condition qu'elles s'en écartent conformément aux règles précitées.

AU DELA DE LA BANDE DE 25 METRES COMPTE A PARTIR DE L' ALIGNEMENT

ZONE UA a: Les constructions peuvent être implantées:

- en limite séparative si la façade concernée est aveugle et si la hauteur totale des constructions est limitée à 3,50 mètres;
- en retrait, à condition qu'elles s'en écartent conformément aux règles précitées.

LES COURS COMMUNES

La construction peut être implantée à une distance moindre de la limite séparative que celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite "de cours commune" obtenue par l'application de l'article R451.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas:

- L'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application de l'article UA.8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété.
- Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,80 mètre au-dessus du sol.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

L'extension ou la surélévation d'une construction existant avant la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas l'article UA.7 est autorisée à condition que:

- l'augmentation d'emprise au sol se fasse dans le prolongement des murs existants;
- la surélévation se fasse dans les limites de l'emprise existante;
- les façades mitoyennes créées ou surélevées soient aveugles.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée:

- s'ils sont contigus,
- s'ils ne sont pas contigus, à condition que:
 - En tout point de chaque façade, la distance mesurée horizontalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade d'un bâtiment soit au moins égale à:
 - la hauteur de la façade la plus haute si la façade la plus basse comporte des baies principales;
 - la hauteur de la façade la plus basse si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte;
 - la hauteur de la façade la plus basse, diminuée de 3 mètres, si aucune façade ne comporte de baies principales.
 - La plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure ou égale à 4 mètres.

EXCEPTION:

Cette règle n'est pas valable entre la construction principale et les constructions annexes.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol autorisée des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

EXCEPTION:

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, et équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS: La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel est comptée jusqu' à:

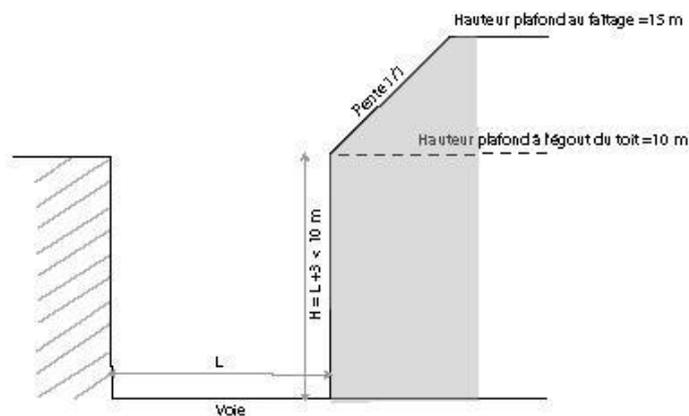
- l'égout de la toiture dans le cas de couverture à plusieurs versants,
- la ligne de brisis dans le cas de couvertures dites "à la MANSART",

DANS UNE BANDE DE 25 METRES COMPTES A PARTIR DE L' ALIGNEMENT

EN BORDURE DE VOIE

ZONE UA a:

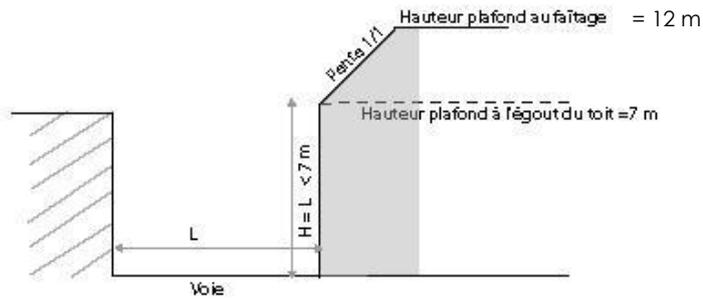
- La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (R+2+Combles) sans pouvoir excéder:
 - la largeur de la voie, mesurée entre alignements (actuels ou futurs), augmentée de 3 mètres;
 - une hauteur plafond, au faîtage, limitée à 15,00 m (hauteur mesurée au faîtage).



- A l'angle d'îlots délimités par des voies d'inégales largeur, la hauteur définie en bordure de la voie la plus large peut être prolongée en bordure de la voie la moins large sur une distance au plus égale à 15 mètres, comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large ou de la marge de recul. Cette disposition n'est adoptée qu'afin d'assurer une transition entre les différentes hauteurs.

ZONE UA b

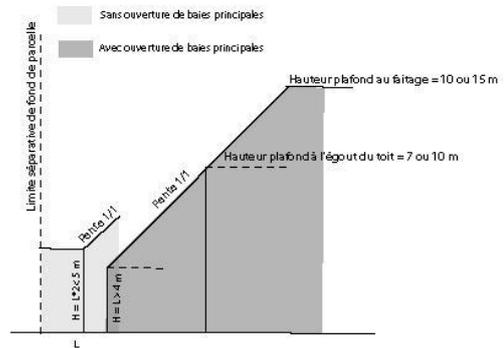
- La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (R+1+Combles) sans pouvoir excéder:
 - la largeur de la voie, mesurée entre alignements (actuels ou futurs);
 - une hauteur plafond limitée à 12,00 m (hauteur mesurée au faîtage).



LIMITE SEPARATIVE DE FOND DE PARCELLE

ZONES UA a et UA b:

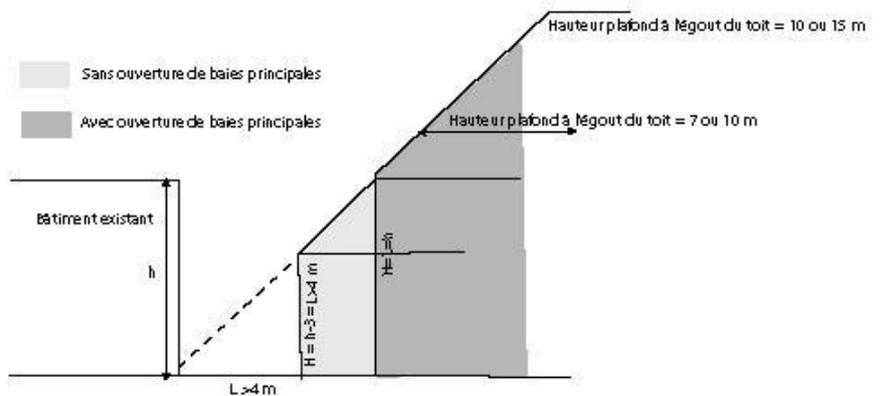
Elles seront implantées conformément au schéma ci-joint.



POUR LES CONSTRUCTIONS EDIFIEES EN VIS A VIS

ZONES UA a et UA b:

Elles seront implantées conformément au schéma ci-joint.



AU DELA DE LA BANDE DE 25 METRES COMPTES A PARTIR DE L'ALIGNEMENT

ZONE UA a:

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (R+1+Combles) et une hauteur maximale, au faîtage, limitée à 12 mètres.

Les abris de jardins ou constructions inférieures à 20 m² ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres mesurée au faîtage.

ZONE UA b : Les abris de jardins ou constructions inférieures à 20 m² ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres mesurée au faîtage.

EXCEPTION:

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'un des aspects suivants :

A fortes pentes :

- Comprises entre 37° et 45° par rapport à l'horizontale, ne sont réglementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

A faibles pentes :

- Les constructions à faible pente (inférieure à 37°) ne sont tolérées que dans le cas d'étage attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.

Toiture « terrasse » :

- Les toitures terrasse seront autorisées sur des parties de constructions en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Aspect des matériaux

- Ils devront respecter l'aspect notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (aspect tuile de teinte nuancée vieillie, aspect ardoise, aspect zinc ou métallique couleur zinc).
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Les toitures d'aspect paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule, rouges, losangées ou non, sont interdites.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux :

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Il devra être apporté un soin particulier à toutes les finitions du bâtiment et notamment au traitement du raccordement entre la façade et le sol et à tous les éléments de façades qui peuvent occasionner des salissures sur celles-ci (appuis de fenêtre, trop-pleins, raccordement des descentes EP aux gouttières, éléments décoratifs rapportés, etc...)
- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, de mâchefer etc... est interdit. Les imitations de matériaux d'aspect faux bois, fausse pierre etc... sont interdites.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les teintes des revêtements de façade, crépis ou peintures extérieures seront choisies dans des tons sables, tons pierres, dans les gris ou dans les beiges.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures :

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, lorsqu'elle est composée de colombages, de pierres de taille ou de briques soigneusement mis en œuvre. La reprise et le ravalement des matériaux devront s'exécuter dans le respect des règles de l'art.
- L'enduit au mortier de ciment non teinté est pros crit.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, bandeaux, volets ou persiennes, etc...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Surélévations : les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.
- Un dossier photographique, ainsi que tout autre document graphique, permettant de juger de l'intérêt architectural d'une construction devront être joint à tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.
- Certaines prescriptions pourront être imposées sur les constructions repérées aux documents graphiques, conformément aux fiches techniques figurant dans les annexes.

LES CLOTURES

- Les clôtures seront autorisées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Elles seront constituées par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant pas excéder 2,00 mètres.
- Les clôtures en aggloméré béton, briques ou briquettes enduites, ciment sont interdites.
- Dans les marges de reculement, les clôtures entre propriétés contiguës doivent être identiques à celles imposées à l'alignement,
- Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.
- Les autres clôtures, à l'intérieur des propriétés ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
- Un plan de positionnement général des clôtures et des plantations devra être fourni dans le cadre du dossier de Permis de Construire.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Au moins 50% doivent être réalisés en sous-sol, ou dans le volume de la construction à rez de chaussée, sauf pour les opérations immobilières de logements locatifs financés par un prêt de l'Etat.
- Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lors d'opérations de transformation ou d'extension de locaux existants, les places existantes doivent être quantitativement conservées avec possibilité de les déplacer et les normes fixées ci-après ne s'appliqueront qu'aux extensions au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette créée de 65 m².
- Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire peut acquérir ou réaliser, sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apporté la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation. Il peut également recourir à l'application des dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation).
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement (actuel ou futur), ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

GENERALITES

- Habitat
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher (entamée).

0 m ²	50 m ²	100 m ²	150 m ²	200 m ²
1 place	2 places	3 places	4 places	

 - 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat (conformément au R 111.4 du CU)
- Bureaux 1 place par tranche de 45 m² de Surface de Plancher
- Commerces 1 place/ 40 m² de Surface de Plancher
- Artisanat, 1 place/ 100 m² de Surface de Plancher
- Equipements publics et autres: Défini selon les besoins de la construction

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Obligations de planter

- Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan mentionnant les plantations existantes, les plantations à supprimer et les plantations à créer. Les projets de construction devront dans la mesure du possible préserver les plantations existantes sur le terrain.
- Lors de plantations nouvelles, les essences et distances des plantations par rapport aux constructions seront étudiées par le pétitionnaire pour limiter les risques liés à la sécurité des biens et personnes.
- Les alignements d'arbres remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.
- Au minimum 20% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts de pleine terre, engazonnés et plantés d'arbustes ou d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.