

Zone UAr

Caractère de la zone

La zone UAr correspond au centre historique et faubourg du village. Il s'agit d'une zone homogène, dense, dont la caractéristique principale est la continuité des volumes bâtis. Il s'agit d'une zone mixte à vocation d'habitat, de service et de commerce. Elle est desservie par des voies étroites, piétonnes ou mixtes dans le centre historique.

Elle comprend :

- un secteur UAar correspondant au noyau historique, zone d'urbanisation dense,
- un secteur UAbr correspondant au faubourg, moins dense. Ce secteur vise à favoriser une densification et une structuration du tissu urbain autour du noyau historique.

L'indice r indique les zones soumises à un risque identifié par le PPR mouvement de terrain et le PPR inondation auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

La zone UAr est également en partie concernée par le risque d'inondation par ruissellement pluvial, comme représenté sur le plan de zonage. Pour retrouver les prescriptions applicables dans les différentes zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UAr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'artisanat à l'exception de celles autorisées à l'article UAr2 ;
2. Les locaux à usage d'industrie ;
3. Les exploitations agricoles et forestières ;
4. Les constructions et les locaux à usage d'entrepôt ;
5. Les terrains de camping et de caravaning ;
6. Les parcs résidentiels, de loisirs et les villages de vacances ;
7. Le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
9. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles autorisée à l'art UAr2 ;

10. Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, de bureau, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier au profit d'une autre destination que le commerce, le bureau, l'artisanat ou l'hébergement hôtelier.

Par ailleurs, sont interdites toutes les constructions et installations interdites par le PPR mouvement de terrain et le PPR inondation figurant en annexe et rendu opposable par arrêté préfectoral.

11. La transformation d'un garage en habitation sauf impossibilité technique lié à l'accès.

ARTICLE UAr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et les utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher et/ou 12 logements, dans la mesure où elles comportent au moins 30% de logements sociaux ;
2. Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas produire de nuisances pour le voisinage ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances. Elles doivent constituer le complément naturel de l'habitation, ou correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

ARTICLE UAr 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2- Voirie

Non réglementé.

ARTICLE UAr 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales :**

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales devront être collectées à l'échelle de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement.

Un dispositif de stockage devra être mis en place à l'échelle de la parcelle pour les opérations individuelles ou de façon centralisée pour les opérations d'aménagement.

En secteurs UAar et UAbr, le calcul du volume de stockage devra respecter les préconisations suivantes :

- 1500m³/ha de surface nouvellement imperméabilisé ou encore 150l/m² nouvellement imperméabilisé,
- débit de rejet de 10l/s/ha de surface de projet avec un débit de fuite admissible de 10l/s.

Les règles de conception des bassins de rétention, les modalités d'assainissement et de rejet des eaux collectées devront respecter les règles édictées par le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant en annexe du présent PLU. Les eaux de rejet seront préférentiellement infiltrées.

4.3 - Collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE UAr 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UAr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE UAr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UAar :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre en bordure des voies.

En secteur UAbr :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, il doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UAr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UAr 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UAr 10 - Hauteur maximum des constructions

En secteur UAar :

La hauteur des constructions doit être au maximum égale à la hauteur moyenne des immeubles existants sur le même alignement sans dépasser dix mètres à l'égout de toiture.

En secteur UAbr :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales du présent PLU ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UAr 11 - Aspect extérieur

11.1- Les façades

- **Concernant les évacuations et autres réseaux :**
 - Les descentes d'eaux pluviales seront verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade,
 - Les branchements et réseaux d'alimentation apparents de toute nature sont interdits en façade,
 - Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en zinc.

- **Concernant le traitement de la façade :**

- Les façades devront être recouvertes d'un enduit taloché fin ou gratté ou en pierre. Tout revêtement artificiel en saillie est interdit.
- Les façades devront conserver plus de plein de de vides.
- Les éléments de décors (peintures, niches, statues, bas-reliefs, inscriptions...) devront être préservés et/ou restaurés.

11.2- Les ouvertures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, avec un rapport de dégressivité éventuel des dimensions du bas vers le haut de la façade.

Les appuis seront limités au droit des tableaux, sans saillie.

Les garde-corps devront être en fer forgé.

Les fenêtres devront être obturées par des volets battants en bois plein ou persiennés l'ensemble devra être homogène sur l'ensemble de la façade.

Les menuiseries anciennes seront restaurées ou remplacées à l'identique.

La couleur blanche est interdite pour les volets, les portes, portillons et portails.

Les encadrements en pierre devront être préservés et/ou restaurés.

11.3 - Les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Sont interdits :**

- les toitures terrasses, y compris de type tropéziennes. Exception pourra être faite, sur une faible surface, destinée à l'installation d'un dispositif technique (climatiseur, extracteur...)

- **Sont autorisés :**

- les couvertures seront en tuiles ronde en harmonie de couleur avec les toitures anciennes avec un dispositif de débord de toit (génoise, corniche...). Toutefois,

pour les bâtiments couverts par des tuiles mécaniques, leurs extensions et leurs modifications pourront être réalisées à l'identique.

- les fenêtres de toit de forme rectangulaire et de dimension proportionnée à la surface de la toiture.

11.4 - Les superstructures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons de tuiles rondes.

11.5 - Les équipements apparents

Les climatiseurs sont interdits sur les façades perçues à partir des espaces publics.

Les antennes ou paraboles de télévision seront limitées à une par bâtiment.

Les panneaux solaires sont interdits.

11.6 - Les clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sur espace public, elles seront composées d'un mur enduit ou en pierre éventuellement surmonté d'une grille. Les enduits doivent être talochés fins ou grattés.

11.7 - Les locaux commerciaux

Les devantures des boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement. Les devantures doivent être établies à 15cm du nu extérieur de la façade.

11.8 - Les enseignes

Les enseignes devront être maintenues dans la hauteur du rez-de-chaussée et dans l'emprise de la vitrine commerciale. Elles seront à lettres détachées, de taille limitée, sur le nu de la façade

ou sur fond neutre avec un éclairage indirect. Les enseignes lumineuses et les caissons de tout type sont interdits.

11.9 - Les annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et les mêmes règles que le bâtiment principal.

ARTICLE UAr 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins sont déterminés en fonction du type de constructions par référence aux normes définies ci-après.

En secteur UAar :

Non réglementé.

En secteur UAbr :

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher entamée avec une place par logement minimum,
- 1 place de stationnement par logement social,
- stationnement vélo : prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place pour 50m² de surface de plancher entamée quand la construction est constituée de 2 logements ou plus.

Constructions à usage de bureau

- 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher entamée,
- stationnement vélo : les immeubles à usage de bureau et de service devront prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place pour 100m² de surface de plancher entamée.

Hôtels et restaurants

- 1 place pour 1 chambre d'hôtel,
- 1 place pour 20m² de salle de restaurant.

ARTICLE UAr 13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants devront être préservés ou remplacés.

ARTICLE UAr 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UAr 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UAr 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.