

ZONE Uar

ARTICLE Uar 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

En secteur Uari2, les constructions dites « sensibles » tels que les équipements publics, les établissements indispensables à la sécurité publique et stratégique pour la gestion de crise (gymnase, caserne de pompiers) sont interdits.

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

En zone Uar, secteur Uahr, secteur Uari2, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uar1 et sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Uar.
- Pour tout projet d'au moins dix logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe du présent règlement).

En outre, en secteur Uari2 :

- Concernant les établissements existants recevant du public, seules sont autorisées les extensions ne créant pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement.
- Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens. (en référence à l'article R111-2 du code de l'urbanisme)

ARTICLE Uar 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- ~~Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.~~
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE Uar 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. « documents graphiques » et « annexes sanitaires »*). Les forages et puits sont interdits.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- Pour les piscines, les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées compte tenu de leur charge organique.

b) EAUX PLUVIALES

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.



3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en **électricité, téléphoné, etc.** doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour tous projets de construction d'habitat collectif, la desserte télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment.

4. LES CANAUX D'IRRIGATION

Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

ARTICLE Uar 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

1. Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

Dans le secteur Uahr, l'implantation sera réalisée sur l'emprise préexistante.

2. Des implantations différentes sont admises dans les cas :
 - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - des bâtiments publics ;
 - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics.

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

1. Dans une bande de 20 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Au-delà de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, ou de la bande construite, si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 mètres, les bâtiments peuvent :
 - Soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite ;
 - Soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
 - Soit être reconstruits sur emprises préexistantes. Cette disposition est obligatoire dans le secteur Uahr.
3. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.
5. La construction des annexes, abris de jardins et garages sont autorisés en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 2.50 mètres à l'égout du toit.
6. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

7. Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

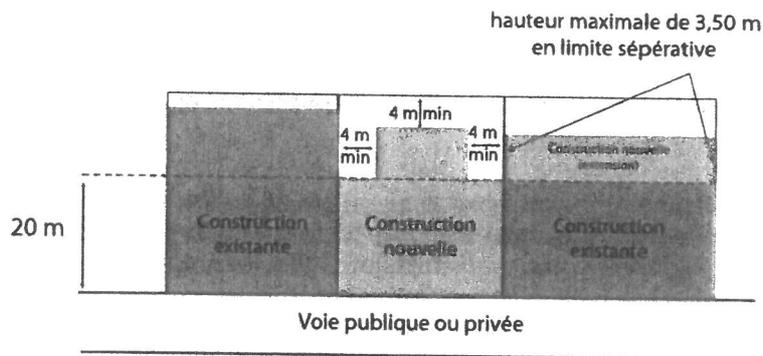
ARTICLE Uar 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les habitations non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres du bâtiment existant.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.
3. En matière de permis de construire, les ouvrages techniques d'infrastructures divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements publics, ne seront pas assujettis aux règles définissant les distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

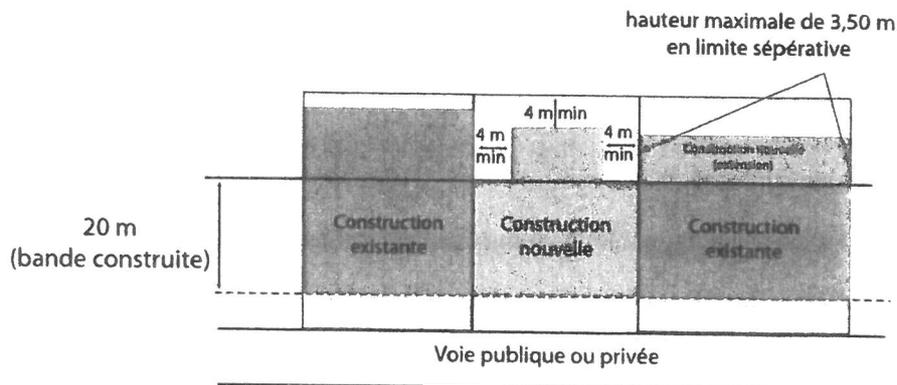
ARTICLE Uar 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans la bande de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%.
2. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain :
 - Au-delà d'une bande de 20 m à partir de l'alignement des voies (ou de la limite qui s'y substitue), si celle-ci n'est pas construite ;
 - Au-delà des immeubles existants constituant une bande construite, si celle-ci fait moins de 20 m à partir de l'alignement des voies (ou de la limite qui s'y substitue).
3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants. Dans le secteur Uahr, la reconstruction sera réalisée sur l'emprise initiale.

CAS n°1: Implantation par rapport à l'alignement des voies



CAS n°2: Implantation par rapport au nu des façades existantes (retrait par rapport à l'alignement des voies)





ARTICLE Uar 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

⇒ voir en annexe : méthode de calcul

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur absolue ne doit pas être supérieure à 12 mètres.
- La différence de hauteur entre 2 constructions voisines à usage d'habitation doit être sensiblement égale à un niveau près.
- Ne sont pas soumises à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.

ARTICLE Uar 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages urbains.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) COUVERTURES

PENTES

- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 30%. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.
- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

TOITURES

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de la même couleur que les tuiles environnantes.
- Les tuiles plates mécaniques, les plaques sous toiture non recouvertes et les éverites non recouvertes sont interdites.
- Est autorisée la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées.
- Sont autorisées les terrasses incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faitage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faitage.

DEBORDS AVALS DE LA COUVERTURE

- Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile « canal » peut être utilisée pour sa réalisation.
- Ils doivent être obligatoirement accompagnés par une gouttière.

SOUCHES

- Elles doivent être simples, implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

**b) FAÇADES
RÉVÊTEMENTS**

- Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et être conformes à la palette de couleurs existant en Mairie.
- La façade doit être traitée dans son intégralité de façon uniforme.
- Les enduits seront réalisés en crépis fin ou frotassé.
- Les enduits façon rustique ainsi que les semis de pierres apparentes sont à proscrire.
- Les parements existants à pierres vues, s'ils demandent à être retouchés, devront être repris par rejointement au mortier de chaux naturelle, joint arrasé au nu du parement pierre.

LES MODENATURES

- Sur le bâti existant, un encadrement en pierre est souvent rencontré pour la porte principale. Ce détail architectural pourrait être repris pour les constructions neuves ou les réhabilitations à condition d'être réalisé avec les matériaux suivants :
 - Pierre massive en calcaire dur blanc
 - Béton bouchardé.
- Les autres sortes de pierres sont à proscrire, les placages sont interdits.

LES PORTES ET OUVERTURES

- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins,
- Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.
- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- La couleur des menuiseries, portes et ouvertures doivent être conformes à la palette de couleurs existant en Mairie.

c) LES OUVRAGES ANNEXES

LES BALCONS

- Ils sont interdits.

LES OUVRAGES TECHNIQUES DIVERS

- Le but est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à réduire au maximum leur impact visuel.
- En milieu urbain : ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration.
- Chaque ouvrage devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

d) LES CLOTURES

- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 20 février 2012**
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Elles pourront être réalisées en dur dans la partie basse (muret de 40 cm), enduite des deux côtés et de la même teinte que le bâtiment principal, elles pourront être doublées de haies vives.
- Les murs pleins sont interdits.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à moins de 50 mètres d'un carrefour doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.



e) INSCRIPTIONS PUBLICITAIRES

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade.

f) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont interdits sur l'ensemble de la zone sauf s'ils sont intégrés à la toiture.

g) ANTENNES PARABOLIQUES

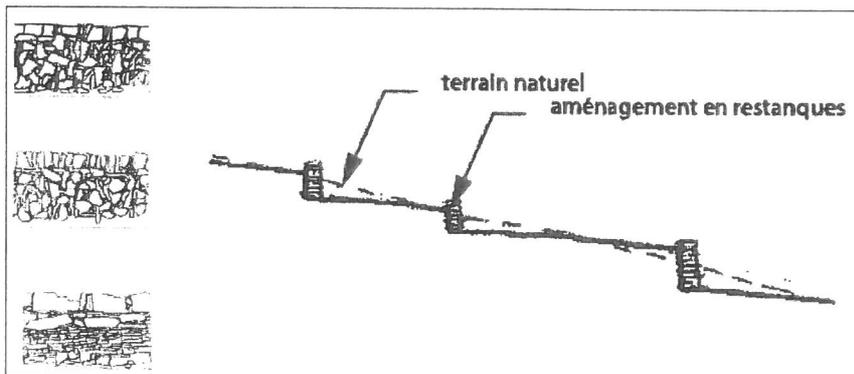
- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

h) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.
- L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

i) MURS DE SOUTÈNEMENT ET RESTANQUES

- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.
- La hauteur des murs de soutènement et restanques sera limitée à 2 mètres afin d'éviter les terrassements démesurés.



ARTICLE Uar 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m².
2. Pour les logements : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux par logement. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :

- soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
- soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;
- soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- en l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci-dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Uar 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisées aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
2. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

ARTICLE Uar 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014