

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone centrale de la commune, correspondant à des noyaux de bâtis anciens situés au bourg et aux abords de la RN 157. Cette zone a pour vocation d'accueillir simultanément l'habitat, les commerces, les services, les équipements publics et les activités.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1. - Les installations classées soumises à autorisation, **sauf** les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville à condition que :

- a) l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- b) des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- c) les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- d) l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

1.2. - Les établissements industriels.

1.3. - Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.

1.4. - Les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.

1.5. - Les carrières.

1.6. - Les défrichements dans les espaces boisés classés.

1.7. - Les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.8. - Les démolitions sans autorisations.

1.9. - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan, sans autorisation.

1.10. - Les bâtiments d'exploitation agricole.

Article UA 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. - L'agrandissement ou la transformation des établissements agricoles, industriels ou dépôts existants, classés ou non, ne peuvent être admis qu'à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

2.3. - Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une emprise publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination selon les prescriptions mentionnées en annexe.

Toutefois, des caractéristiques réduites pourront être admises pour intégrer des constructions nouvelles au bâti traditionnel ancien.

En tout état de cause, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

3.2. - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.3. - Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.4. - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.5. - Les accès aux garages, sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5%.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. - Eau

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

4.2. - Assainissement

- Evacuation des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

- Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (qu'il soit enterré ou de surface), en respectant ses caractéristiques.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être autorisée.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 12 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé.

En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires à leurs frais, en cas de construction ou de reconstruction le long des voies communales, pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour ces voies.

4.3. - Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain, aux réseaux d'électricité et de télécommunications depuis le domaine public.

4.4. - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune caractéristique n'est exigée pour la constructibilité des terrains en ce qui concerne leur configuration.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer, ou en limite des marges de recul indiquées au plan,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.

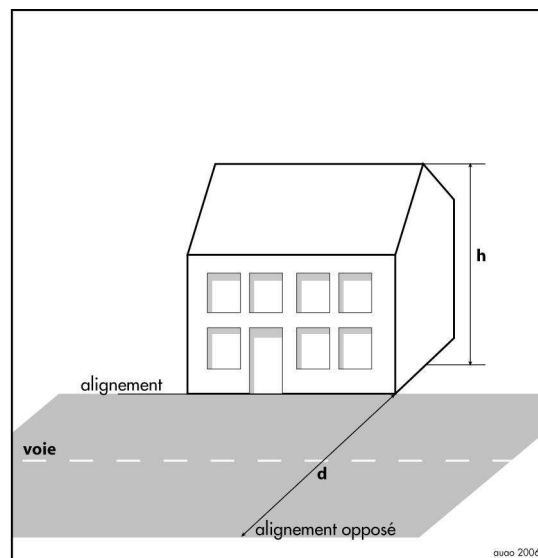
6.2. - Une implantation différente pourra être admise pour une extension limitée à condition que cette implantation ne nuise pas à l'équilibre des volumes ou en cas de reconstruction.

6.3. - Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées à plus de 50 mètres de l'alignement de la voie publique.

6.4. - La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette règle est à prendre en compte en fonction de la voie la plus large, sur une bande de 20m en retour sur la voie la moins large.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

Croquis indicatif
 $d \geq h$



Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Dans une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h / 2 \geq 3 \text{ m}$).

7.2. - Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessus :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h / 2 \geq 3 \text{ m}$).

Toutefois, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

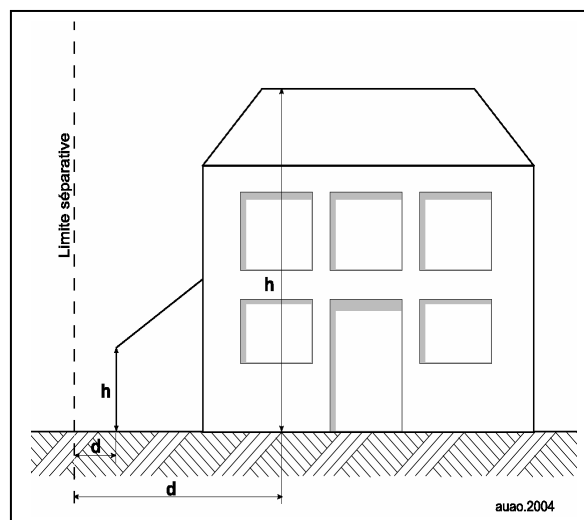
- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres en limite séparative et d'une hauteur maximale de 5 mètres.
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. - Une implantation différente pourra être admise :

- pour les extensions limitées à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes
- en cas d'aménagement de bâtiments existants lorsque l'implantation initiale n'est pas conforme.
- pour les abris de jardin si ceux-ci n'excèdent pas 12m².

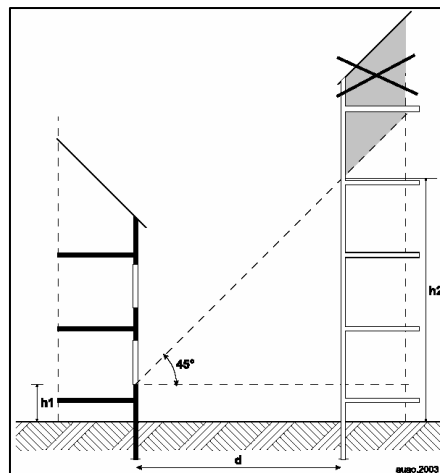
Croquis indicatif

$d = h / 2 \geq 3 \text{ m}$



Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Croquis indicatif

8.2. - La distance entre les constructions principales non contiguës, ne doit jamais être inférieure à 6 mètres.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale de toute construction, calculée à partir du niveau du sol naturel, est de 10 mètres au faîtage.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, pylône, etc...

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise et de grande hauteur tels que châteaux d'eau, etc... , ni aux reconstructions à l'identique.

Cette hauteur peut être augmentée de 6 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 40° et 70° à l'exception d'éléments particuliers tels que lucarnes, coyaux, houteaux, croupes, etc...

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**11.1 – Dans l'ensemble de la zone :**

11.1.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

11.1.2. - Les clôtures sur voies, d'une simplicité de forme et d'aspect, seront d'une hauteur totale maximum de 1,70 mètres. Elles devront permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets E.D.F. - G.D.F., boîtes à lettres etc...).

En façade sur voies, les clôtures en béton préfabriqué sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.

En limites séparatives, la hauteur maximum des clôtures ne devra pas dépasser 2m.

A l'ouverture du portail d'entrée pour véhicule, ses battants ne doivent pas surplomber le domaine public.

11.1.3. - Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés pourront être exigés.

11.1.4. - Eléments extérieurs

- les immeubles collectifs devront être équipés d'antenne parabolique collective prééquipée afin d'éviter la multiplication des paraboles individuelles.

- l'implantation de paraboles individuelles de plus de 0,80 m de diamètre est interdite.

11.2 – Dans le périmètre de protection de l'église :

11.2.1 - Aspect général :

Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une forme traditionnelle simple et comporter 2 pans de toiture, à l'exception notable des bâtiments d'angle pour motif urbain.

Les architectures dite « contemporaines » peuvent le cas échéant, être admises, suivant leur situation ou le caractère édilitaire du programme sous réserve de la mise en œuvre de matériaux nobles (ardoise, cuivre, zinc, bois...) et de la prise en compte de l'harmonie des lieux.

Les matériaux factices, d'imitation et de placage sont à proscrire.

11.2.2 – Toiture :

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 45°, une pente plus faible étant possible pour les petites extensions de moins de 20 m² de SHON.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle de format 32 x 22.

Noues et arêtières doivent être fermés (pas de zinguerie apparente).

Le faitage doivent être en zinc ou le cas échéant en tuiles demi-rondes de terre cuite de ton brun rouge vieilli, et scellées à crêtes et embarrures au mortier de chaux naturelle de teinte beige ocrée.

Ouvertures en toiture : lucarnes et châssis de toiture

En façade sur rue visible depuis le domaine public, les combles seront éclairés par des lucarnes de forme et de taille pris sur les modèles traditionnels (en bois ou en pierre). Le XIX^{ème} siècle voit des lucarnes à frontons de pente réduite à 35°. Elles ne dépasseront pas une largeur intérieur de 90 cm ; leur proportion sera nettement plus haute que large (1/1,5).

Le nombre de lucarnes est inférieur au nombre de fenêtre à l'aplomb. On pourra admettre exceptionnellement en complément des petits châssis de toit recoupés par un fer central.

Elles seront implantées à l'aplomb du mur de façade et couvertes d'ardoise.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils doivent être encastrés, et de dimension maximale 78 x 98 cm.

11.2.3 – Façades :

Les façades des constructions nouvelles doivent recevoir un enduit à base de mortier de chaux et de sable, de teinte beige ocrée ton « sable de Loire », talochée de finition brossée ou grattée.

Les percements doivent être plus hauts que larges et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

11.2.4 – Menuiseries :

D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois.

D'autres matériaux tels que le métal peuvent être mis en œuvre suivant la situation du projet ou pour des vitrines.

Les menuiseries des fenêtres et volets doivent être peintes dans des teintes traditionnelles claires telles que les gris colorés, blanc cassé de beige, les portes seront de préférence de teinte foncée, à l'exclusion du ton bois.

Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins au rez-de-chaussée, et persiennés (lames arasées à la française).

11.2.5 – Clôture :

De façon à s'insérer sobrement dans leur contexte, les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures avoisinantes, en matériaux nobles (de préférence, moellons enduits, pierre naturelle, brique selon le caractère du lieu et du bâti), surmontées, le cas échéant de grille traditionnelles et sobres.

11.2.6 – Réhabilitation :

Les règles relatives à la réhabilitation des immeubles anciens doivent être inspirées par la recherche du respect de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle de ces immeubles.

La mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels moellons ou parpaings, linteaux en bois en retrait) est proscrite.

Seuls les murs de clôtures, les pignons aveugles ou les annexes rustiques, peuvent être enduits à pierres vues.

A l'inverse, les pierres de taille formant l'entourages des baies et les chaînes d'angles doivent rester apparentes.

Les enduits seront traditionnels (ni prêts à l'emploi ni projetés) : à la chaux blanche naturelle et aux sables locaux, de teinte beige, venant à fleur de pierres d'encadrement, serrés à la taloche puis brossés ou éponnés.

En cas de création d'un nouveau percement, celui-ci devra être de proportion nettement plus haute que large et devra recevoir un entourage en pierre de taille, calcaire de Beauce, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.

Les menuiseries seront en bois, avec découpe traditionnelle en plusieurs carreaux. On veillera à conserver et restaurer l'ensemble des portes, volets ou fenêtres d'origine dont le caractère authentique appelle la conservation.

Les couvertures seront refaites soit en ardoises naturelles, soit en petites tuiles plates de pays, s'il s'agit du matériau d'origine, avec toutes les finitions d'origine.

La conservation des lucarnes anciennes ainsi que des souches de cheminée qui participent de la silhouette du bâti pourra être exigée.

11.2.7 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Article UA 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont :

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- Deux places de stationnement par logement devront être aménagées sur la propriété.

12.2. - Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation :

- En plus des deux places de stationnement par logement, prévoir également des parkings communs à hauteur de 1 place pour 3 logements au moins, avec une place handicapé par tranche de 10 logements.

12.3. - Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec au minimum une place couverte par logement qui doit constituer un élément bien intégré à la composition de l'aménagement.

Des garages à vélos devront être prévus.

12.4. - Pour les constructions à usage de bureaux :

- Une place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

12.5. - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- Une place pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette sur la propriété en dehors de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.6. - Pour les établissements hospitaliers et cliniques :

- Une place pour deux lits.

12.7. - Pour les établissements commerciaux :

a - Commerces autres qu'hôtels et salles de spectacles :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement quand celle-ci dépasse 150 m².

b - Hôtels : une place de stationnement pour deux chambres.

c - Salles de spectacles : une place pour dix sièges.

12.8. - Pour les constructions autres que celles visées aux alinéas précédents, un nombre de places suffisant doit correspondre aux besoins de la construction.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement fixée par délibération du Conseil Municipal.

Article UA 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1. - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

13.2. - Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de surface de terrain.

13.3. - Pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface hors oeuvre nette de plus de 1000 m², 10% de la surface du terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de hautes tiges. Cette superficie sera d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers.

Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

13.4. - Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

13.5. - Les travaux d'entretien concernant les arbres identifiés au plan comme éléments de paysage font l'objet de prescriptions spécifiques. Ils ne peuvent être élagués ou détruits sans autorisation.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1. - Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de C.O.S.

14.2. - Le coefficient d'occupation du sol est de 0,4.

14.3. - Le C.O.S. est porté à 0,8 pour les constructions à usage commercial, artisanal ou d'activités.

14.4 - Si une partie est détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, pendant un délai de dix ans, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.