

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine dense, correspondant au centre ancien de VARLERGUES, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces et de services de proximité ; les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies, en ordre continu ce qui confère à la zone une forte densité.

La zone UA :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation)
- **est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3) :**
 - en zone de danger Ru ;
 - en zone de précaution Bu.

La zone UA est en partie incluse dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1.).

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières.
- Les constructions à destination d'activités artisanales autres que celles autorisées par l'article UA 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R . 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone UA, sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs Ru et Bu :

- Les constructions à destination d'activités artisanales sous réserve qu'elles ne relèvent pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA (notamment en terme de volume et d'aspect extérieur) et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucun risque, aucune nuisance (y compris en terme de circulation induite).
- L'extension des constructions à destination d'activités artisanales existantes, ne relevant pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, et à condition qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA (notamment en terme de volume et d'aspect extérieur) et que l'extension n'ait pas pour effet d'accroître les nuisances ou les risques pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Article UA 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés. En tout état de cause, la largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,5 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues (cheminements doux assurant une connexion aux voies périphériques).

La longueur des voies en impasse est limitée à 20,00 m.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abris de jardin, remises,)

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de VALERGUES.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

A l'exception des projets portant sur un seul logement, tout projet nouveau d'urbanisation (construction nouvelle hors modification et extension d'une construction existante) et toute opération d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées :

- soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier Loi sur l'eau ou non, dans le cas d'opérations d'ensemble ;
- soit à la parcelle.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, voire d'un bâtiment contigu à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être assurée par des câbles posés sur façades, selon les lignes de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales) et peints dans la même teinte que la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article UA 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de l'alignement, à condition que l'extension n'aggrave pas le retrait existant.
- Le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment avec un bâtiment existant sur le même fond ou sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celui-ci (matériaux identiques, même sens de faîtage).
- L'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction pourra être implantée à l'alignement d'une seule de ces voies ;
- En cas d'entrave à la sécurité routière.

En cas de retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, un mur ou muret de clôture, conforme aux dispositions de l'article UA10 et le cas échéant au règlement du PPRI, pourra être imposé en limite de l'alignement dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle.

Les balcons sont autorisés en saillie de la façade dans la limite de 30 cm ; dans l'hypothèse où ils empiètent sur la partie ouverte à la circulation, les balcons ne sont autorisés qu'à partir d'une hauteur, mesurée à compter du niveau de la chaussée, de 3,50 m et à condition de ne constituer aucune entrave à la circulation et la sécurité routière.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets ...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Piscines : les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Locaux techniques des piscines : les locaux techniques des piscines (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au bâtiment principal ou à un bâtiment déjà existant ; ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance, notamment phonique, pour le voisinage.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l’alignement

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux, d’une limite séparative latérale à l’autre de façon à constituer un front urbain continu.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Le projet porte sur l’extension ou la surélévation d’un bâtiment déjà implanté en retrait de la limite séparative, dès lors que l’extension n’a pas pour effet de réduire ce retrait sauf à ce qu’elle atteigne la limite séparative.
- Il existe une servitude de passage à préserver le long de la limite séparative ; le retrait est alors égal à la largeur de la servitude.
- L’unité foncière présente une façade sur rue supérieure à 20 mètres.
- Il existe sur la parcelle limitrophe un bâtiment principal en bon état non contigu à la limite séparative.

Dans ces deux derniers cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, minimum 3,00 m). Un mur ou muret de clôture, conforme aux dispositions de l’article UA10 et le cas échéant au règlement du PPRI pourra être imposé à l’alignement dans l’objectif de retrouver une continuité visuelle.

2 – Au delà de la bande de 15 mètres par rapport à l’alignement

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, minimum 3,00 m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le projet de bâtiment jouxte un bâtiment existant en bon état sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celui-ci (matériaux identiques, même sens de faîtage).
- La hauteur et la longueur de la construction, mesurées sur la limite séparative, n’excèdent pas respectivement 4,00 m et 10,00 m.
- Les propriétaires voisins s’entendent pour réaliser simultanément un projet présentant une unité architecturale (en termes de hauteur, volume et matériaux).

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets ...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d’une bonne insertion à l’environnement.

Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Locaux techniques des piscines : les locaux techniques des piscines (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au bâtiment principal ou à un bâtiment déjà existant ; ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance, notamment phonique, pour le voisinage.

Article UA 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UA 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

- aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction avec une emprise au sol identique de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure au seuil de 70% ;
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- unités foncières de moins de 200 m².

Article UA 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur du bâti doit s'inscrire de manière cohérente dans l'épannelage de l'îlot ou des deux côtés de la rue et ne doit pas dénaturer le caractère des ambiances et des perspectives urbaines. Elle ne peut excéder :

- 11,00 m
- et 3 niveaux (R+2).

En cas de mitoyenneté, la hauteur du bâtiment ne pourra excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut, si ce dernier n'émerge pas de la moyenne des épannelages de la rue ou de l'îlot.

En cas d'extension d'un bâtiment ayant déjà une hauteur supérieure aux maximum indiqués ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle du bâtiment initial, sous réserve toutefois que celui-ci n'émerge pas de la moyenne des épannelages de la rue ou de l'îlot.

Article UA 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dispositions générales

En cas de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction ancienne existante, on s'attachera à conserver voire à restituer les éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien (cintres des remises, encadrements en pierre de taille, fenêtres à meneaux, menuiseries et ferronneries anciennes, piliers de portails et grilles, clôtures anciennes en pierre....) et les éléments décoratifs de façade (décors peints, chaînes d'angles.....).

En cas de construction neuve ou d'extension d'une construction existante, on s'inspirera de la typologie bâtie villageoise existante, concernant notamment le positionnement et le dimensionnement des ouvertures, les matériaux de toiture et de façade, les menuiseries et les volets. Une architecture plus contemporaine pourra être autorisée sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle, notamment en ce qui concerne le dimensionnement des ouvertures, les matériaux de façades, les menuiseries et les volets, sous réserve de s'intégrer à un projet architectural cohérent.

Toitures

Les toitures seront obligatoirement en pente, avec une pente comprise entre 30 et 35% par rapport à l'horizontale et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf exceptions dûment justifiées (par exemple en cas de construction composée de plusieurs volumes, concernant le plus petit volume).

La pente des toitures devra être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsque un bâtiment est accolé à un ou deux bâtiments voisins, les versants de la toiture seront obligatoirement du même sens et de pente comparable à celui ou ceux des bâtiments voisins, voire de celui dont la hauteur au faîtage est la plus proche de celle du bâtiment nouveau ou du projet de surélévation d'un bâtiment existant.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou similaire de teinte traditionnelle (voir nuancier joint en annexe au présent règlement) à l'exclusion des couleurs vives, de préférence non uniforme. Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

La conservation des toitures anciennes est une priorité.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature et de même coloris que celles de la construction existante (sauf contrainte technique dûment justifiée).

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture en bois....) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ; les cheminées en façade sont interdites.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peut être autorisés dans le cas de restauration à l'identique de couvertures existantes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture.

Sont autorisées :

- les loggias, sous réserve d'une distance de 1,00 mètre minimum par rapport aux façades latérales, les murs de retour étant traités en harmonie avec la façade. Le garde corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.
- les terrasses côté cour, non directement visible depuis l'espace public proche.
- les terrasses couvertes en attique.

Les terrasses en décaissé de toiture communément appelées « terrasses tropéziennes » sont interdites.

Zinguerie

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en métal mat non brillant (zinc de préférence) ou terre cuite, avec éventuellement dauphin en fonte. Le PVC est interdit.

Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Façades

Seules les façades en pierre de taille appareillées seront laissées apparentes (non enduites) ; les joints seront exécutés au mortier de chaux au nu de la pierre (pas de joint creux) grattés et de la même couleur que celle-ci.

Les façades des autres constructions seront enduites. L'enduit sera exécuté au mortier de chaux et de sable naturel de carrière au jeté, taloché fin, brossé fin ou gratté fin ; les finitions de type écrasé, les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » sont interdits. Les teintes des enduits devront respecter le nuancier communal joint en annexe au présent règlement, le blanc étant interdit. L'utilisation des ciments et des monocouches est interdite.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments de modénatures et de décoration existants (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle, soubassement ...) seront conservés et mis en valeur. Les éléments intéressants et les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissés apparents et rejointoyés.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades, y compris en auvents et brises-soleil.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre....

Les soubassements en placage de dalles de pierre et les soubassements en ciment sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

Ouvertures

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement des façades anciennes, avec une organisation en travée et une dégressivité de la taille des ouvertures du bas vers le haut.

La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées et cette dégressivité lorsque des percements modernes les ont perturbés.

Les ouvertures devront avoir des proportions rectangulaires plus hautes que larges ; les ouvertures carrées seront uniquement autorisées au dernier niveau de la construction.

Sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle, pourront être autorisées des ouvertures d'autres proportions (baies à dominante horizontale notamment).

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés et restaurés.

Les appuis de fenêtre seront traités sans débord saillant du nu de la façade ou avec un débord faisant partie intégrante de l'encadrement et ne dépassant pas 5 cm.

Les marches et seuils en carrelage grès ou faïence sont interdits.

Les ouvertures cintrées en pierre donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée ou aux cours intérieures doivent être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent être, lorsque leur état le permet, conservées et éventuellement restaurées. Dans le cas de remplacement de menuiseries trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles devront être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes (interdiction d'une fermeture partielle de l'ouverture) et à l'identique, exception faite le cas échéant sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle (voir ci-après).

Les menuiseries extérieures seront en bois et d'une teinte respectant le nuancier communal joint en annexe au présent règlement ; ponctuellement, et après un examen au cas par cas, des matériaux différents à l'exception du PVC, pourront être autorisés.

Les contrevents ou volets seront en bois ou aspect bois, à l'exception du PVC interdit, rabattables en façades ou repliables en tableau dans l'épaisseur du mur ; ils seront à lames verticales, à doubles lames ou à panneaux. Les volets à barres et écharpes et les volets en Z sont interdits.

Les volets coulissants en façade pourront le cas échéant être autorisés dans le cadre d'un projet de construction neuve s'intégrant harmonieusement au tissu bâti ancien.

Les volets roulants sont interdits, exception faite sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle.

Les portails de remises et de garages seront en bois ou en métal peint de la même teinte que les menuiseries extérieures. Les portails basculants ou roulants sont interdits.

La couleur des menuiseries extérieures et des volets devra respecter le nuancier communal joint en annexe au présent règlement.

Ferronneries

Les ferronneries anciennes en fonte ou fer forgé seront conservées et restaurées à l'identique.

Les garde-corps des balcons seront composés de barreaudages métalliques droits et verticaux fixés en tableau ; sont interdits :

- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- les balustres.

Les grilles de protection seront en barreaudage droits et verticaux.

Les ferronneries devront respecter le nuancier joint en annexe au présent règlement.

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes...) doivent être en accord avec les teintes de la façade.

Les grilles de protection seront posées à l'intérieur du local ; les coffres des grilles ne devront pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 m maximum.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 1,60 m de hauteur totale couronné par un glacis demi-rond maçonné ou par des blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur ;
- soit d'un mur bahut maçonné surmonté de blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur maximum et d'une grille métallique en barreaudage vertical, éventuellement doublée d'une haie végétale.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits dans une teinte identique à celle de la construction principale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits,

En outre, en zones Ru et Bu délimitées par le PPRI, 30% au moins de la surface situés entre le sol et la cote de la PHE seront laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes ou de portails ajourés.

Les portails des clôtures seront obligatoirement réalisés en ferronnerie sauf s'ils sont inscrits sous une arche auquel cas ils pourront également être réalisés en bois et peints dans le respect du nuancier communal. La hauteur totale d'un portail ne peut excéder 2,00 m ; la transition entre la clôture et le portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur ne pourra excéder 2,00 m..

Les piliers de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

Les équipements de production ou de régulation thermique seront placés à l'intérieur des constructions, en combles ou en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public, ou à défaut encastrés et masqués par une grille sans saillie par rapport au nu de la façade.

En l'absence de toute autre possibilité, la pose sur balcon pourra exceptionnellement être autorisée, à condition que le climatiseur soit posé à une des extrémités du balcon et masqué par une tôle ajourée peinte de la couleur de la ferronnerie du garde corps.

La pose en façade sur console est interdite.

La pose de paraboles et antennes en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport au nu des façades sur voie ou espace public.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés en façade ou dans le muret de clôture et traités en harmonie avec elles ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets.

Article UA 11 – Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'augmentation du nombre de logements existants au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU après l'opération, compte tenu de la nouvelle destination et/ou du nombre de logements de la construction finale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du règlement du PLU avant l'opération, compte tenu de la destination et du nombre de logements de la construction initiale.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation : au moins 1 place de stationnement par logement. *Rappel : il ne peut être exigé plus de une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.*
- Pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'artisanat : aucune obligation.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit 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 ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos. Le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

Article UA 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet, ou remplacées par des plantations de même importance (en terme d'emprise au sol).

Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre, végétation ou matériaux non imperméables) :

- 20% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 200 et 500 m²
- 30% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 500 et 1 000 m²
- 40% au moins de la surface des unités foncières de plus de 1 000 m²

Ces ratios ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de constructions sur des unités foncières dont le pourcentage d'espaces non imperméabilisés était déjà supérieur.

Pour limiter l'imperméabilisation, les aires de stationnement seront réalisées préférentiellement en matériaux non imperméables (graviers, dalles evergreen...)

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe). On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès notamment sont interdits.

Article UA 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions existantes présentant des murs épais en pierre bénéficient d'une isolation et d'un effet de masse qui ne nécessitent pas d'isolation complémentaire ; une isolation par l'extérieur est interdite.

Une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade.

Les menuiseries intégrant des vitrages isolants devront si nécessaire, respecter le dessin des menuiseries d'origine, correspondant à l'époque du bâtiment ; elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

La zone UA est intégralement incluse dans le périmètre de protection de l'Eglise Sainte Agathe, monument historique inscrit ; les panneaux solaires et photovoltaïques y sont interdits en toitures et façades des constructions, y compris en auvent et brises soleil.

Article UA 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).