

ZONE Ua

CARACTERE

La zone Ua correspond au secteur urbanisé de Gramat. Elle est destinée principalement à l'habitat, mais peut accueillir également les commerces, services et activités compatibles avec la vocation dominante. Elle comprend le centre-ville de Gramat et ses extensions périphériques et également de nombreux hameaux situés sur l'ensemble du territoire communal.

Ua1 : secteur concerné par étude entrée de ville Nord-Ouest RN 140 comportant des prescriptions particulières précisées dans chaque article.

En outre, cette zone comprend un secteur inondable figurant sur les documents graphiques.

FORMES URBAINES

Elle comprend les différentes formes de tissu urbain correspondant aux développements successifs de Gramat.

- Le centre-ville se caractérise par :
 - une organisation des espaces bâtis denses, continus et en alignement le long des voies et des espaces publics,
 - un patrimoine architectural et immobilier ancien,
 - la structure continue de fonctions commerciales et de services.
- Les extensions de l'après-guerre de la ville où prédomine la construction individuelle qui se caractérise par :
 - une organisation des espaces bâtis moyennement denses, continus ou non, plus ou moins en alignement le long des voies et des espaces publics,
 - des composantes naturelles et paysagères du site à préserver.

- Les développements récents se font essentiellement sous la forme d'habitat individuel.

Ils se caractérisent par :

- un habitat individuel de faible densité (grandes parcelles)
- une alternance de parcelles non urbanisées,
- des composantes paysagères fortes.

- De nombreux hameaux anciens principalement situés sur le réseau viaire rayonnant communal.

Ces hameaux s'organisent pour la majorité autour de « couderc ».

ESPRIT DU REGLEMENT

L'objectif est de protéger et mettre en valeur le cadre urbain, tout en maintenant la population par l'amélioration de l'habitat et de son environnement, la valorisation des espaces publics, en confortant la diversité des fonctions et usages, notamment en matières d'activités commerciales et de services.

La notion de quartier doit être renforcée en affirmant les particularités de chacun et en favorisant les liaisons entre eux.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE Ua-1 INTERDITES -

- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

SONT INTERDITES :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone urbaine.

ARTICLE Ua - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES -

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Dans le secteur inondable, les constructions autorisées pourront faire l'objet de prescriptions particulières.
- En zone Ua1 :

Les constructions autorisées devront respecter les plans annexés au règlement Entrée de Ville.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation

ARTICLE Ua - 3 - ACCÈS ET VOIRIE -

Cf. Article R111-4 du Code de l'Urbanisme pour l'ensemble de la zone
Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions concernant, les personnes à mobilité réduites, les moyens d'urgence et de secours et les véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Voirie :

- Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
- Les opérations d'ensemble devront préserver les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycle, voirie, réseaux...) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

Dans le secteur Ua1 : il ne pourra être créé de voirie publique nouvelle

ARTICLE Ua - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX -

L'ensemble des dessertes par les réseaux de la zone Ua doit être conforme aux législations, réglementation et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, soit par captage, forages ou puits particuliers selon les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.

En Ua1 : toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité commerciale doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Tous les effluents doivent être dirigés vers le réseau collectif (branchement obligatoire lorsqu'il existe) ou traités par un assainissement individuel conforme au plan d'assainissement communal (annexe) avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions des textes réglementaires en vigueur, afin d'éviter tous risques de pollution des eaux superficielles et souterraines et gêne du voisinage.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur s'il existe.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être réalisés par le constructeur pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux divers :

- Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication et autres outils de distribution informationnels doivent être installées en souterrain ou en applique discrète.

ARTICLE Ua - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS -

Non réglementé

ARTICLE Ua - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Dans la zone Ua hors secteur Ua1 :

- Dans les rues ou parties de rue où les constructions sont implantées à l'alignement, les nouvelles constructions devront être implantées en continuité. En cas de retrait, une clôture devra assurer la continuité de l'alignement sur une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.
- Ailleurs, l'implantation devra s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cf. L 111.1.4

Dans le secteur Ua1 les constructions doivent être implantées :

- En dehors des cônes de vue indiqués sur le plan de zonage ;
- En retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.N. 140 pour les constructions à usage autre qu'habitation et les parkings liés aux activités sous réserve qu'ils soient paysagés ;
- En retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites de l'emprise de la R.N. 140 pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- Des implantations différentes pourront être admises pour des extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

ARTICLE Ua - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES -

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- En cas de transformation, d'extension d'une construction existante et ne respectant pas la règle précédente, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE Ua - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ -

Non réglementé

ARTICLE Ua - 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementé

ARTICLE Ua - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

- La hauteur des bâtiments devra tenir compte du site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Dans la zone Ua hors secteur Ua1 :

- Dans tous les cas, les constructions ne doivent pas compter plus de 3 étages sur rez-de-chaussée plus combles pris au niveau du terrain naturel le plus haut.

Dans le secteur Ua1 :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de R+1 (RDC+1 étage) et de devra pas dépasser 10 mètres.
- Pour les autres constructions et aménagements :
 - dans le cône de vue la hauteur de tout élément pour la parcelle 643 ne devra pas dépasser la hauteur de remblais du giratoire.
 - En dehors du cône de vue, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres.

Néanmoins pour des raisons de fonctionnement ou d'obligations techniques justifiées, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2 mètres supplémentaires.

ARTICLE Ua - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR -

Dans l'ensemble de la zone Ua, toute construction doit présenter une volumétrie simple. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Bâtiment existant :

- La restauration d'un bâtiment ancien ayant un intérêt architectural devra respecter l'unité et l'harmonie du bâtiment existant qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, le projet doit respecter les proportions, les formes, les rythmes des percements, les matériaux...
- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre, le panachage des couleurs est interdit.
- Les caissons de toute nature ne devront pas être en saillie de la façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Construction nouvelle :

• Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de la rue et de l'îlot.

- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre, le panachage des couleurs est interdit.

• Façades :

Les couleurs des façades devront être en harmonie avec la gamme des couleurs locales.

- Les caissons de toute nature ne devront pas être en saillie de la façade sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

L'aspect extérieur des constructions à usage d'activité devra faire l'objet d'une attention particulière, tant au niveau des volumes qui seront simples et évolutifs, des matériaux employés, garantissant une harmonie d'ensemble notamment au niveau des coloris utilisés et garantir une bonne résistance au vieillissement.

Annexes :

- Les annexes devront être construites avec des matériaux dont les textures et les couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Clôtures :

Les clôtures en limite de domaine public seront constituées :

- Dans les rues ou parties de rue constituées par un bâti majoritairement implanté à l'alignement, la clôture sera constituée d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'une grille doublée par un écran végétal opaque d'une hauteur comprise entre 1.80 mètre et 2 mètres.
- Ailleurs :
 - soit par des murs de pierres sèches dont la hauteur n'excédera pas 1.20 mètre
 - soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doublés obligatoirement d'une haie végétale dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres ;
 - Les portails seront implantés, dans la mesure du possible, en dehors et en retrait de 5 mètres de la chaussée.

Dans le secteur Ua1 :

- Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la conservation des perspectives monumentales et au respect des perspectives paysagers alentours définis par les cônes de vue.

- Les terrains même s'ils ne sont pas utilisés comme des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie de terrain naturel.
- Les plates-formes en remblais ne sont autorisées que dans la limite de 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Les façades :

- Les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.
- Les façades seront :
 - soit du type pierre, identique aux pierres locales ;
 - soit du type enduits à la chaux, conformément aux teintes locales ;
 - ou tout autre matériau de teinte sombre.

Les toitures :

- Pour les constructions nouvelles, elles seront réalisées en tuile de terre cuite de couleur rouge orangée vieillie.
- Les lucarnes seront conformes au modèle traditionnel en bâtière ou à croupe, en harmonie avec la toiture.

Les clôtures :

- Doivent être complémentaires à l'aménagement paysagé prévu dans le schéma d'aménagement d'entrée de ville.

ARTICLE Ua - 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES -

- Le stationnement doit être prévu en dehors des voies publiques selon les prescriptions ci-dessous.
- Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m.

Hors secteur Ua1 :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements inférieur à 60m² de SHON.....1 pl. par logement
 Logement égal ou supérieur à 60m² de SHON..... 2 pl. par logement

Pour les constructions à usage de commerce :

Surface de vente inférieure à 150m².....non réglementé
 Surface de vente supérieure à 150m²la surface de l'aire de stationnement doit être égale à la surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux ne recevant pas de publics :

Par tranche.....1 place pour 40m² de SHON

Pour les constructions à usage hôtelier, hospitalier et assimilable et de foyers logements :

Par chambre ou logement.....0.5 place
 Salle de restaurant.....1 pl. pour 10 m²

Pour les établissements d'enseignement :

Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré.....1 pl. par classe
 Etablissement d'enseignements du 2nd degré.....2 pl. par classe

Pour les bâtiments recevant du public, collectifs de loisirs, sportif, culturel de détente, d'agrément... :

.....adapté au type d'accueil envisagé

Dans le secteur Ua1 :

Logements de fonction et habitations.....2 places par logement

Commerces.....1 place pour 15 m² de surface de vente

Bureaux..... 1 place pour 40m² de SHON

- Dans le cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturale, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

- Les plantations existantes devront être maintenues ou, en cas d'impossibilité justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.
- Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

- Pour les opérations dont l'unité foncière est supérieure à 5000m² (lotissements, ensemble d'habitations, immeubles collectifs) : 10% de l'unité foncière devront être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant (des aires de stationnement et voirie exclus) avec traitement paysager de qualité.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Dans le secteur Ua1 :

Les aménagements paysagers devront respecter les prescriptions et les schémas du règlement et du projet urbain Entrée de Ville Nord-Ouest.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Ua - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de COS.