

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau villageois et ses extensions regroupant principalement des constructions à usage d'habitat et des équipements collectifs (mairie, église,...). Elle présente un paysage urbain caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures, des implantations sur les limites séparatives et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante. Ce paysage urbain spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.

Elle participe à la mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, mettant en relation de proximité les services et l'habitat.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, au sens de l'article R 443-7 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, au sens des articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 443-4 du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation ,
 - Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions nouvelles à destination de commerce à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².
- Les constructions nouvelles à destination de bureau à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 200 m².

- Les constructions à destination d'artisanat à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone :
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public,
 - Les affouillements et exhaussement de sol.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Cas général :

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, toutefois ces constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 1 m, à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

Cas particuliers :

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4.2, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

- Le long des lignes légendées « linéaire d'implantation à l'alignement » localisées aux documents graphiques N°4.2:

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement.

- Dans la bande de constructibilité de 30 m de profondeur, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieure de celles-ci, seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent s'implanter au delà de la bande de constructibilité. (voir document graphique du PLU n°4.2)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle est supérieure à 18 m, les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres en face de chaque baie assurant l'éclairiment de pièces d'habitation ou de travail.
- 2.50 mètres, dans le cas contraire.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction..

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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 est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli ou par de l'ardoise.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4.2, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à usage d'habitat

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées excepté pour les studios pour lesquels une seule place sera demandée.

Pour l'aménagement des constructions existantes et pour les logements aidés par l'Etat il ne sera pas exigé de place de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.