

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre ancien du village, où le bâti est construit en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics. Il regroupe une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...).

L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage
 - industriel,
 - agricole et d'élevage
- 1.2. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 1.3. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2,
- 1.4. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 1.6. Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
- 1.8. Les dépôts de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes.
- 1.9. Les dépôts de véhicules

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

1. Rappels :

- 1.1. l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2. les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1. Les constructions à usage de commerce nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 2.2. L'extension des constructions existantes à usage d'artisanat à condition qu'elles ne dépassent pas 20% de l'existant et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.3. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.
- 2.4. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sont soumis à permission de voirie.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Pour les voies en impasse de plus de 50m elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour : l'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

4. Collecte des déchets :

Dans toutes les opérations d'ensemble, il pourra être imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou, à défaut, encastré en façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

1. Dans la zone UA :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou projeté des voies.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent ;
- pour des agrandissements mesurés ou aménagements de constructions existantes ;
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction

implantée à l'alignement ou présentant une façade sur rue.

- Pour s'inscrire dans la continuité de l'une des constructions voisines
- dans le cas d'opérations d'ensemble privilégiant une cohérence et une harmonie générale, et s'intégrant dans le tissu urbain environnant.
- Lorsque la topographie des lieux ou la configuration de la parcelle n'autorisent pas l'application des règles édictées
- Pour les annexes à l'habitat

Dans ces cas, un lien avec l'espace public devra être préservé, physique ou visuel.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

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

1. Règle générale :

À 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.

Les piscines pourront être implantées à 1m des limites séparatives

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent ;
- pour des agrandissements mesurés ou aménagements de constructions existantes ;
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement ou présentant une façade sur rue.
- Pour s'inscrire dans la continuité de l'une des constructions voisines
- dans le cas d'opérations d'ensemble privilégiant une cohérence et une harmonie générale, et s'intégrant dans le tissu urbain environnant.
- Lorsque la topographie des lieux ou la configuration de la parcelle n'autorisent pas l'application des règles édictées
- Pour les annexes à l'habitat

Dans ces cas, un lien avec l'espace public devra être préservé, physique ou visuel.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

3. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, et les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Dans le périmètre de 500m autour des Monuments Historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les enduits devront être dans des tons de beige, ocre, paille, rouille. La teinte blanche est interdite.

3. Toitures

La pente des toitures ne pourra pas excéder 35%.

Les toitures seront couvertes à l'identique des toitures existantes du bourg.

4. Clôtures et entrées de lots

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Toutes les clôtures sur rues seront composées soit :

- d'un muret maçonné de 1,50m à 1,80m maximum, à l'identique de ceux existants dans le bourg, et dans des tons proches de ceux des façades.
- d'un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80m, surélevé d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80m.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques seront proscrites ; la hauteur maximale est de 1,80m.

5. Petit patrimoine recensé

Le petit patrimoine recensé, signalé sur le plan de zonage, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

6. Emplacements pour la collecte des déchets :

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

7. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Cet article concerne les constructions nouvelles et les changements d'affectation des constructions.

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et des emprises publiques.

1.1. Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux, de bureaux ou industriels et d'une manière générale pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

1.2. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de constructions existantes ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m² de S.H.O.N., il est exigé :

2.1. Habitations :

a- Logements et constructions individuelles :

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement pour les constructions de plus de 50 m² de plancher hors oeuvre de construction.

b- Dans les opérations d'ensemble :

Il est exigé :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de construction,
- deux places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

c- Logements aidés par l'Etat

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

2.2. Bureaux, Commerces, Restauration, Hôtellerie, Artisanat, etc... :

Non règlementé

3. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

3. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

Dans les opérations d'ensemble, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.