

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattage d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Une zone non aedificandi de 15 mètres de large est établie autour de l'église classée M.H.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, dans laquelle les constructions sont en ordre continu et semi continu. Cette zone correspond au centre bourg.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1.1 - les constructions à usage industriel,
- 1.2 - les lotissements à usage d'activité,
- 1.3 - les constructions à usage agricole,
- 1.4 - les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA 2 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets,
- 1.5 – le stationnement des caravanes,
- 1.6 - l'exploitation des carrières,
- 1.7 - les terrains de camping,
- 1.8 - les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.2 --Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage les constructions à usage :

- d'équipement collectif,
- de commerce ou d'artisanat,
- de bureaux,
- de stationnement,

2.3 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale.

2.4 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11,

2.5 - L'extension des constructions existantes avant l'application du présent PLU.

2.6 - Les installations classées, à condition que toute mesure soit prise pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m).

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, il pourra être exigé un sas d'entrée avec portail en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu, entre autre, de façon à y placer un container de collecte des ordures ménagères.

VOIRIE

3.5 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 5m.

3.6 - Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique, devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur emprise devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse, destinées à être ouvertes à la circulation publique, devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par au plus une seule manœuvre en marche arrière.

La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger ne doivent pas excéder 50m.

Toutefois, cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement permettant de desservir les unités foncières mitoyennes.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE.

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés et entretenus par les riverains.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront en souterrains si situé dans un périmètre défini au titre de protection des sites et des paysages de l'article L.123-1-7.

4.10 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain si situé dans un périmètre défini au titre de protection des sites et des paysages de l'article L.123-1-7.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

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

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement par rapport aux voies et espaces publics existants ou à créer.

L'alignement est constitué par la limite entre le domaine public et le domaine privé.

6.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, ou en semi continu, sur une profondeur de 16 mètres à partir de l'alignement.

7.2 - Au-delà de la profondeur de 16 mètres, seules leurs annexes isolées sont autorisées. Sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m, ses annexes isolées peuvent être implantées en limites séparatives.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

7.4 - Les piscines pourront être implantées au-delà de la profondeur des 16m.

7.5 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

7.6 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

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

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

8.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

8.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – La surface de l'emprise totale des constructions n'est pas limitée dans la bande des 16 mètres mesurée à partir de l'alignement. Elle est limitée à 30% de la surface qui reste au-delà de la bande de 16m.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou +0,30 m du niveau du sol naturel.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra dépasser 9m à l'égout du toit ou 12 m au faîtage.

10.2 - La hauteur des annexes non accolées à une construction ne pourra excéder 2,50m à l'égout des toitures.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension sur les constructions existantes, et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Bâti existant

10.4 - Dans le cas de réhabilitation des constructions existantes dépassant les hauteurs autorisées, celles-ci ne pourront donner lieu à aucune création d'usages nouveaux pour les étages et parties d'étages dépassant les hauteurs maximales relatives autorisées.

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

A – Constructions Nouvelles

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Les locaux destinés au stockage des déchets sont situés à l'intérieur des constructions.

11.3 - Lorsqu'une opération réunit plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeubles séparés ayant chacun un accès indépendant et un aspect architectural différent.

11.4 - Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le premier étage.

11.5 - Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre et créant des transparences sur les jardins.

B – constructions existantes

11.6 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythme verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que du volume et du traitement de la toiture.

11.7 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.8 - Pour les façades anciennes en pierres, en cas de création de niveau supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la re-division de baies d'origine est interdite.

C - Matériaux

11.9 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites

11.10 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de préférence de couleur pierre (dans la région, calcaire ou ocre blanc).

D – Toitures

11.11 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire et doivent présenter une pente maximum de 35%.

11.12 - Les toitures des annexes adossées à un mur pourront être à une pente.

E - Eléments en saillie

11.13 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction.

11.14 - Le caisson mécanique des volets roulants, rideaux de fer, ... doit être implanté à l'intérieur de la construction.

11.15 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.16 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

F - Les clôtures

11.17 - Les prescriptions suivantes ne s'attachent qu'aux clôtures sur voies publiques.

11.18 - Les clôtures seront constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre, comportant ou non un mur bahut, ou des lisses. La hauteur totale n'excédera pas 1,80m, mur bahut compris, dont la hauteur sera inférieure à 0,80m.

11.19 - Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60m² de construction à usage d'activités.

- 20m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salle de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc. ...).

12.4 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.5 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE UA 13 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 – Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1 7° sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.