

APRES MODIFICATION

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

A - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au vieux bourg où prédomine l'habitat ancien. Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la Commune.

Le permis de démolir est obligatoire dans l'ensemble de la

zone UA. - Rappels

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage:
 - . industriel,
 - . d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées et maisons mobiles.
- Les terrains affectés au stationnement collectif de caravanes.
- Terrains de camping, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs. Les dépôts de véhicules.
- Les abris constitués par d'anciens véhicules désaffectés ou réalisés avec des éléments de récupération.

UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les bâtiments à vocation agricole, s'ils sont compatibles avec un quartier d'habitation.
- Les immeubles collectifs sous réserve qu'ils ne comprennent pas plus de 4 logements.
- Les exhaussements du sol et les affouillements, s'ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions, et à la condition que les pentes de remblais soient inférieures ou égales à 15 % (sauf à suivre la pente naturelle du terrain, avant travaux).
- La reconstruction à l'identique (à l'exception éventuellement des aménagements récents) de bâtiments ou installations détruites par sinistre, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre pré-existante, ou des règles de la zone si elles sont plus favorables, reconstruction éventuellement subordonnée à la création d'une servitude dite "de cours communes".
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions, à la condition qu'elles soient seulement soumises à déclarations et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

UA3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes et éviteront au maximum les voies en impasse.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, tout accès sur une voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit ou réglementé.

Les accès doivent être adaptés à la nature et l'importance de l'opération et doivent être aménagés de façon à assurer les règles de sécurité.

Ils doivent notamment permettre une bonne visibilité sur la voie publique préalablement à la sortie des véhicules.

Voirie

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

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

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eau usées

Toute construction OU installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux usées autres que ménagères peut être subordonnée à un prétraitement approprié à leur nature.

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égout d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité — Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée. Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement.

UA 5 - CARACTERISTIQUES DES

TERRAINS Sans objet

UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour une aile, en retour d'une construction implantée selon la règle édictée ci-dessus.
- lorsqu'il s'agira de composer-avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- lorsque les murs d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, porches ou autres ouvrages pouvant être assimilés à une façade, sont édifiés à l'alignement et sont susceptibles d'assurer la continuité du bâti.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et l'alignement opposé d'une voie de desserte ne peut être inférieur à la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq H$)

Les ouvrages d'utilité publique ne sont pas soumis à ces obligations de recul. Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agira d'impératifs liés à l'utilité d'un ouvrage technique.

UA 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf cas exceptionnel justifié par des raisons d'architecture ou d'adaptation, les façades en front de rue devront être construites de limite à limite.

Les murs d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, ou tous autres ouvrages susceptibles d'assurer la continuité du bâti peuvent être assimilés à une façade.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres [$d \geq h/2$]
- Soit en limite séparative
 - si elles sont édifiées en front de rue,
 - si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété, sur le fond voisin,
 - s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'aplomb de la limite et dont la longueur n'excède pas 8 mètres.

UA 8 - IMPLANTATIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les ouvertures éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol naturel avant travaux. Les niveaux partiellement enterrés seront pris en compte si le plancher du niveau supérieur est situé à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux, soit (R + 1), non compris les combles, qui ne peuvent être aménagés que s'ils comportent un encuvement. Celui-ci est limité à 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent ne pas être soumis à cette règle sans toutefois dépasser 8,00 m de hauteur.

UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Généralités

- Toute construction y compris les annexes doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt, du site et des paysages environnants.
- Les constructions et les aménagements doivent être simples, s'inspirer du bâti environnant et s'insérer de façon naturelle sans porter atteinte aux caractères des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale.

- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les vérandas, les verrières et les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs formes, leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Façades

- L'ordonnancement et le rythme des façades, doivent tenir compte des caractéristiques du bâti ancien environnant, les proportions des baies doivent être respectées (verticalité). Fenêtre plus haute que large.

Toitures

Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures comportant éventuellement des croupes, et pouvant être reliées par des éléments en terrasse, s'ils sont peu importants et peu visibles.
S'il existe une pente, elle doit être comprise entre 40° et 45°.

Des pentes inférieures pourront être autorisées pour certaines parties de la construction (coyaux par exemple).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis adossés à un mur existant ou à un bâtiment principal.

Pour des constructions existantes dont les combles ne comportent pas d'encuvement, ceux-ci ne pourront être aménagés que si les lucarnes ou châssis de toit sont installés dans le tiers inférieur de la couverture.

Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture autorisés sont :
Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
Les tuiles à emboîtement de teinte terre cuite vieillie ou nuancée,

- Sont notamment interdites les toitures en tuiles de teinte rouge ou brun foncé uni, ou en matériaux non traditionnels tels que les éléments métalliques (à l'exception du cuivre), en polychlorure de vinyle, en polyester ondulé ou en fibres-ciment.

Clôtures

- Les clôtures en limite d'espace public seront de constitution simple. Elles seront de préférence composées :
 - . de murs enduits couronnés d'un chaperon,
 - . de haies vives (doublées ou non d'un grillage),
 - . de murs en moellons jointoyés dans le même ton,
 - . de murs en pierre sèche,
 - . de grilles posées éventuellement sur un mur bahut,
 - . d'une composition simple et harmonieuse de ces éléments.
- Les mélanges d'éléments pleins et de lisses, les variations multiples de constitution ou de hauteur, les placages de fausse pierre ainsi que les éléments étrangers à l'architecture seront évités.
- Le long des voies en déclivité, les clôtures suivront la pente existante.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2.00 m.

Matériaux et couleurs

- L'unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des murs de clôture.
- Les murs et façades doivent être peints ou enduits à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les murs pignons situés en bordure des voies seront traités comme des façades (matériaux, teintes, ouvertures).
- Les menuiseries extérieures et les volets en bois seront revêtus de lasure opacifiante ou peinte.
- Les couleurs ne devront pas constituer une agression contre l'environnement. Les teintes autorisées sont celles du paysage naturel et du bâti ancien. Les teintes franches sont interdites.
Les imitations de matériaux naturels traditionnels sont interdites.

UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

Dans le cas de lotissement, une de ces 2 places devra être assurée dans des parcs prévus à cet effet.

Dans le cas d'une construction à usage locatif financée avec un prêt aidé de l'état, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.

Pour les commerces et l'artisanat

- 1 place par tranche de 30 m² de surface hors-œuvre de vente.

Pour les hôtels et restaurants

- 1 place par chambre,
- 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau et de service

- 1 place par tranche de 30 m² de plancher hors-œuvre nette.

Modalités d'application :

La règle applicable a une construction ou un établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle cet établissement est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

- . Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux ou de repos.
- . Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.