

ZONE UA

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. Zone dont la vocation est liée à l'habitat, aux commerces ou aux services.

La zone délimite la partie agglomérée de la commune. Elle est constituée par le bourg ancien.

Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Site Archéologique : la zone UA est concernée par des sites archéologiques. Ces derniers qui figurent dans les documents annexes du présent PLU sont soumis à l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par un secteur UAa où il sera demandé de recourir à opérations d'ensemble, avec une mixité de logements sociaux d'au moins 20% par rapport à la totalité de l'opération.

ARTICLE UA1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- L'extension ou la création d'installations classées quelque soit leurs régimes de classement, sous réserve que ces derniers respectent la réglementation en vigueur ;
- Les installations publiques d'intérêt général ;
- La construction d'annexes liées aux bâtiments et activités existants, sous condition d'intégration dans l'environnement architectural immédiat ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ou que le projet architectural puisse permettre une évolution du bâtiment ;
- La reconstruction après sinistre.

En secteur UAa - en sus des occupations ou utilisations du sol admises sous conditions, ces secteurs ne pourront s'urbaniser que s'ils sont soumis à opérations d'ensemble, de plus ces opérations ne sont admises qu'à la condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale tel que défini à l'article 4 des Dispositions Générales du Règlement. Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20% du programme de logements (arrondi au chiffre supérieur), devra être affectées à la réalisation de logements locatifs conventionnés.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, sans disposer d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cycles, automobiles et personnes à mobilité réduite.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions et le zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectés. Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif où le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

- Pour les constructions neuves, l'implantation devra être réalisée à l'alignement de la RD999.
- Pour les reconstructions totales, l'implantation par rapport à la voirie sera la même que celle des immeubles à usage d'habitation démolis, sauf si la construction fait saillie sur l'alignement des immeubles voisins, auquel cas, la reconstruction devra se faire au dit alignement.
- Pour les restaurations ou les aménagements d'immeubles, les travaux ne devront pas affecter l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- En l'absence de façade sur la RD999, les constructions devront être réalisées à l'alignement de la voie limitrophe publique, ou commune privée, existante ou à créer,
- Dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par un accès privé mono-utilisateur, l'implantation se fera avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique,

- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la construction d'annexes ou de piscines soit à l'alignement soit à 3m minimum,
- pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue où dans ce cas, les murets bordant la rue seront la référence à l'alignement,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

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

Limites latérales : les constructions seront implantées sur au moins une des deux limites séparatives. Dans le cas où la construction est implantée sur une seule limite séparative, une distance minimum de 4m devra être respectée par rapport à l'autre limite.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

Une distance maximale de 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière du toit à partir du terrain naturel.

En secteur UA :

La hauteur de toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas (hors annexe), sans excéder 10 m à la sablière.

Toutefois, une hauteur différente sera possible pour des bâtiments de type annexes, garage dans le cas où ils ne se trouvent pas à l'alignement existant.

En cas de reconstruction totale, la hauteur de la construction ne devra pas être inférieure à la hauteur initiale.

En secteur UAa :

La hauteur de toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra pas excéder 7 m à la sablière

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont

accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

1- TOITURES

Sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture, les toitures en pentes seront couvertes en tuile de type canal ou romane. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Cette pente devra être comprise entre 30 et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie ou un remaniement à l'identique. Une pente inférieure sera admise pour les annexes, garages, abris de jardin ainsi que dans le cas de liaison entre bâtiments ou agrandissement où les toitures terrasses seront possibles.

2- LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, modénatures des façades.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Dans le cas de clôture sur voie publique, une hauteur de clôture pleine maçonnerie de 1 mètre minimum est imposée.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les dispositions ci-après, s'appliquent aux immeubles nouveaux et aux reconstructions totales.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions ou installations à usage commercial, de bureaux professionnels ou publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement quelque soit le type de logement.

Il est exigé pour le stationnement des vélos :

- En habitat en collectif : 1 place par logement,
- Pour les commerces : 1 place pour les vélos pour 5 places de voiture.
- En réhabilitation, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 300m, en capacité suffisante.

Néanmoins, des dispositions différentes pourront être acceptées, lorsque l'exiguïté du terrain rendra impossible (impossibilité technique, urbanistique ou architecturale) l'application des ci-dessus.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en quantité, en privilégiant les essences locales.

Pour les opérations d'ensemble de moins de 10 logements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

A partir de 10 logements, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant ; il doit être aménagé et planté.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

A titre d'exemple, quelques exemples d'essences locales :

Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

Les espaces boisés classés, figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET.