

ZONE UA

ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG

La zone UA correspond aux secteurs anciens du bourg, en particulier le Vieux bourg et le bâti implanté le long de la RN 23.

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies, en ordre serré, affirmant la continuité des rues du bourg. Le bâti est dense, les ambiances assez minérales.

La zone présente également une mixité de fonctions urbaines : habitat, commerces, services et équipements.

Les constructions nouvelles devront être édifiées de façon à préserver l'harmonie et le caractère du centre bourg, notamment par leur implantation et la nature des matériaux employés.

Cette zone est en partie inondable. **Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 2007 pour tout projet sur la zone. Le règlement du PPRNI se surajoute à celui du Plan Local d'Urbanisme.**

Les dispositions du PPRNI peuvent avoir des incidences, en fonction du niveau d'aléa, notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- Les exhaussements de sol,
- Les plantations,...

La zone comprend également :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers,
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RN 23) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des emplacements réservés pour des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts.

A l'intérieur de la zone UA, l'obtention préalable d'un permis de démolir est obligatoire pour toute destruction de bâtiment.

La zone UA comprend un sous secteur UAa où le règlement vise à conforter la vocation commerciale du centre bourg.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- La transformation à usage unique d'habitation de locaux d'activité existants à la date d'approbation du PLU
- L'aménagement des terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés et leur extension.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- En zone UAa uniquement : les nouvelles constructions indépendantes à usage unique d'habitation

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent et les dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation annexé au PLU, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre bourg.

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les travaux intervenant sur les secteurs de vestiges archéologiques indiqués sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie tout bâtiment dans la zone, à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonore figurée au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

UA 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

UA 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UA 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UA 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.

Toutefois, l'implantation en retrait de la voie est autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti urbanistique le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour l'extension de constructions existantes, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- *lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).*

(ajouté par modification du 29-09-2010)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESDispositions générales :

- Les constructions nouvelles **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, c'est-à-dire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives. »

(corrigé par modification n°2 du PLU)

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Habitations

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée plus un comble, soit 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux édifices du culte.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La réfection, l'aménagement et l'extension des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et répertoriés sur les plans de zonage doivent s'envisager dans le respect du caractère originel de cet élément de patrimoine.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UA 11-1 à UA 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des petites surfaces, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires,...).

Les éléments de type panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétales ou autres dispositifs participant à améliorer les économies d'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable sont admis, à condition de présenter une bonne intégration paysagère.

(ajouté par modification du 29-09-2010)

UA 11-1 : Habitations et annexes accolées**• Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte ni vive ni criarde.

Des teintes vives peuvent cependant être employées en façade pour des éléments ponctuels liés à l'identité de l'entreprise.

(corrigé par modification n°2 du PLU)

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

• Ouvertures

Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges. Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

Les coffres de volets roulant seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ou pourront être masqués par des lambrequins.

• Toitures

Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasse qui pourront présenter une faible pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

(corrigé par modification n°2 du PLU)

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 360 x 230 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 60 à 75 / m², ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

Les toitures tuile plate des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

UA 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non laquées est interdit.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m² doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

UA 11-3 : Clôtures

Elles sont constituées :

- d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre et des sables de la région, surmonté ou non d'un grillage de teinte sombre,
- ou d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage de teinte sombre.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les murs en pierre de qualité existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois),

Il est recommandé de ne pas employer de matières plastiques en clôture bordant le domaine public.

L'usage de claustras, canisses, bâches plastiques est interdit en clôture sur rue.

(ajouté par modification n°2 du PLU)

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**UA 12 - 1 : Dispositions générales**

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

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

UA 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 1 place de stationnement par logement.
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements
- Bureaux et commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
1 place pour 25 m² de surface utile de bureaux et locaux recevant du public
- Constructions à caractère artisanal :
1 place pour 250 m² de stockage
1 place pour 100 m² d'atelier
Des aires de livraisons et de manœuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Equipements publics ou collectifs :
1 place par classe pour les établissements scolaire du 1^{er} degré
1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface hors oeuvre qu'elles occupent.

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 proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet