

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à l'unité urbaine historique de la commune.

Elle comprend un site unique : le bourg-centre. Elle se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Le règlement vise à respecter le tissu urbain ancien existant et à affirmer sa forme urbaine regroupée (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Plusieurs sites archéologiques reportés au document graphique (pièce 4.1) ont été repérés. Ainsi, tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie. En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Sècheresse** prescrit le 15 novembre 2004.*

La zone UA est concernée par la conduite de gaz (servitude d'utilité publique I3) reportée sur le document graphique. Dès lors qu'un projet d'urbanisme se situe dans la zone SUP1 (jusqu'à 20 m de la canalisation) TIGF demande à être consulté le plus en amont possible.

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les terrains de sports motorisés
 - * les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - * les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel
 - * les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à trois mois, exception faite dans les remises ou bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - * les habitations légères de loisirs
3. L'ouverture de carrières
4. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie ...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
2. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités, implantées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau, à condition que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau et qu'elles soient implantées à au moins 10 mètres de l'axe du cours d'eau.
3. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

- * À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- * Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- * Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- * Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...);
- * Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

4. Création des cheminements doux

- * Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

5. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seuls les aménagements restaurant ou améliorant la trame bleue sont autorisés.

ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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 voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, celles-ci devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

3- CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à

l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- Soit vers un réseau privé collectant ces eaux
- Soit par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Toute construction nouvelle devra avoir une façade implantée à l'alignement des voies ou du front bâti.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- * Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang
- * Quand la construction sise sur la parcelle limitrophe est en retrait, le nouveau bâtiment pourra se reculer jusqu'à cette limite.
- * Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- * Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics, piscines et leurs abris.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Lorsque les parcelles présentent une façade inférieure à 10 m, les constructions devront être édifiées d'une limite à l'autre.

Dans le cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (égout du toit), avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions à usage d'annexes à l'habitation (locaux non affectés au logement non contigus au bâtiment d'habitation) seront admises en limite séparative de fond de parcelle à condition que leur hauteur (à la sablière) n'excède pas 3,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, piscines et leurs abris.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres des berges desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) dans une marge de recul de 10 mètres et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien notamment et afin de ne pas compromettre la continuité des corridors écologiques.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

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

Non règlementé

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- * Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- * Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- * Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- * Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé.

2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

1- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

2- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur tuile traditionnelle excepté pour les toitures plates.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public excepté en cas d'impossibilité technique.

Les clôtures

Les clôtures devront être composées :

- Soit d'un muret traditionnel de 0,60 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètres doublé ou non d'une haie végétale.
- Soit d'une haie végétale

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale annexée au règlement.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé