

CHAPITRE 1 – LA ZONE UA

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE UA

Cette zone urbaine équipée, concerne les secteurs de bâti originel du bourg, constitués par les anciens hameaux Oger, de la Rue et du Moutier, ainsi que les abords du Plain.

Elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...), qui en sont le complément naturel.

La densité autorise de petits ensembles groupés, mais les règles d'implantation des constructions doivent donner à cette zone un caractère relativement aéré. Toutefois, la construction en ordre continu y est rendue possible.

Cette zone compte des immeubles ou ensembles bâtis () identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural (voir annexe 3 et documents graphiques du règlement).

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- Les constructions jumelées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE UA 4 : RESEAUX

Eau Potable :

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

Assainissement :

- **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques, y compris celles le long des ruelles et chemins piétons, devront être en harmonie avec celles des constructions voisines, afin d'assurer la continuité des façades.

Dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé en continuité des façades, les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum, par rapport à cet alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants,
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Sont toutefois autorisés sur les limites séparatives :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres. Cette hauteur peut être portée à 5 mètres, lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon,
- l'implantation en adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative ou l'extension de ce bâtiment. Le nouveau bâtiment ou l'extension est alors édifié dans la limite de hauteur, de longueur ou de profondeur du bâtiment existant.

En cas d'impératif technique, les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel* est limitée à 11 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel* pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension des bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.
- Les équipements publics d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1°) MATERIAUX

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les façades :

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, bois) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint et de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Sont également interdites : les imitations de matériaux tels que la fausse brique et les colombages imitation bois.

Les couvertures

Pour les constructions avec combles, les matériaux de couvertures obligatoires sont :

- la tuile plate naturelle ou vieillie,
- l'ardoise, à l'exception de l'ardoise modèle carré posée en diagonale,
- le chaume,
- la tuile mécanique petit moule à pureau plat, teintée dans la masse, de tonalité brun orange.

Sont interdits pour tous les bâtiments :

- les matériaux bitumineux,
- la tuile mécanique grand moule,
- les matériaux métalliques non dissimulés, à l'exception du zinc,
- les plaques de fibrociment ondulé

A l'exception des abris de jardin dont la façade est en bois, les annexes à l'habitation sont réalisées dans des matériaux (façades et couverture) similaires à ceux du bâtiment principal.

2°) VOLUME DES TOITURES

 **Pour les constructions principales à usage d'habitation :** les toitures à 2 pans symétriques d'une pente comprise entre 40° et 60° sont obligatoires.

 **Sont interdites pour tous les bâtiments :**

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

() La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°*

- Les paragraphes 1° et 2° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1° et 2° pourront être autorisées, pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

3°) CLOTURES

Les clôtures sont composées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UA13.
- soit d'un mur, répondant aux mêmes conditions que les murs de façade (voir §1) et d'une hauteur maximum de 2,20 mètres. De plus, les murs d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètres sont soumis au respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UA13.

l'emploi de panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés est interdit.

4°) DIVERS

- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11.

5°) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX DES IMMEUBLES OU ENSEMBLES BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées ;
- Le projet doit préserver les éléments du paysage de la propriété (allées plantées, jardin, potager,...) ;
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volet roulant, rideau de fer) sont interdits à l'extérieur du bâtiment ;
- Les éléments de clôture existants (portail, mur, piliers, porche), doivent être préservés dans la mesure du possible ou utilisés le cas échéant, comme modèle pour les clôtures nouvelles.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement non couvertes, sur la parcelle, par logement créé.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, cette disposition ne s'applique qu'à compter du second logement créé.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures, composées d'un dispositif à claire voie ou d'un mur d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètres, doivent être doublées d'une haie bocagère.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,5.

Comme le prévoit l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.