

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Dans cette zone, il s'agit

- de conserver le caractère du centre-bourg et des cœurs de hameaux, à l'habitat traditionnel,
- de développer les commerces, les bureaux, les équipements collectifs publics ou privés, les hôtels et les activités d'animation sur le chef-lieu.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de toutes natures,
- les installations suivantes :
 - les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale sauf ceux liés à la vie du quartier,
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, et le stationnement des caravanes isolées.
- toute utilisation du sol qui ne s'intègre pas dans l'environnement et qui ne valorise pas la fonction centrale du bourg ou des hameaux,
- les travaux, installations, aménagements non mentionnés à l'article UA 2,
- les carrières.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Occupations et utilisations du sol admises sous respect des conditions ci-après.

- Les constructions autres que celles indiquées à l'article UA1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone du centre du village ou de cœur de hameau et dont la vocation est destinée au développement de l'habitat, des commerces, des services et des équipements.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, non nuisant pour l'environnement et compatible avec l'habitat environnant.
- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, et dans la mesure où il s'agit de garage, stationnement couvert, abri de jardin, bucher, local technique pour piscine, barbecue ou serre d'agrément.
- Le stationnement d'une caravane non habitée sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

- L'agrandissement d'établissements nuisants et non conformes à l'intérêt de la zone ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux visent à réduire la gêne ou le danger qu'ils occasionnent.
- les travaux, installations, aménagements s'ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de stationnement ouvertes au public (parking) et aires de jeux.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 ans est autorisée suivant le règlement de la zone, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique. Cette sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique est soumise à autorisation, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de la sécurité routière.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

A partir de 8 logements, la plateforme ne sera pas inférieure à 6m de largeur.

Les cheminements piétons et les sentiers sont à conserver.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques, sauf empêchement technique, devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain. En cas d'impossibilité, les réseaux seront d'une technique adaptée au site conformément aux textes en vigueur en matière de protection des paysages.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade. Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles de recul énoncées ci-dessous.

Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 1,50m à 5m par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Les façades supportant les entrées de garage seront obligatoirement implantées en respectant un recul de 5m

La transformation d'un bâtiment existant dans son volume est autorisée nonobstant ces dispositions.

Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul d'au moins 10m calculé à partir de l'axe du ruisseau lorsque son lit est inférieur à 5m et sans ravin (pente moyenne des berges < à 50%, ou du sommet des berges, lorsque son lit est supérieur à 5m et sans ravin.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités

Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles de recul énoncées ci-dessus.

Règles générales

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Toutefois, sur une profondeur de 20 m maximum à partir de la limite du domaine public ou de la voie, elles peuvent être implantées sur les limites latérales en tout point de la façade concernée.

En dehors de la bande de 20 m et par rapport au fond de propriété, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions édifiées sous le terrain naturel.
La transformation d'un bâtiment existant dans son volume est autorisée nonobstant ces dispositions.

Annexes

Les constructions annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m, ainsi que les postes de transformation en cabine basse, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété, à condition que leur longueur parallèle à la limite n'excède pas 8 m et que leur surface n'excède pas 40m².

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article UA 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

Généralités

Sur les plans des projets de construction doit apparaître le niveau de terrain naturel sur toutes les façades.

Les remblais ne pourront dépasser 1,20m et les affouillements, pour accéder au sous-sol, 1,60m de hauteur.

Règle générale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum d'une construction est limitée à 9 m sur sablière et ne doit pas excéder 2 niveaux sur rez-de-chaussée plus combles.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Dispositions générales

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Les bâtiments existants de construction traditionnelle, seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

Dispositions particulières

Sont interdits l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses. Les murs en maçonnerie seront obligatoirement crépis ou peints.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les toitures

- Les toitures seront à 2 pans minimum. Les croupes sont autorisées.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80 %.

- Les toitures terrasses et à une seule pente sont interdites. Un toit à une seule pente peut être toléré sous certaines conditions, de façon ponctuelle et lorsqu'il est adossé à un mur de façade.
- Les débords de toiture jusqu'à 1,20m sont autorisés, sauf en limite mitoyenne ou sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.
- Les éléments de relief éclairants (lucarnes, mansardes...), les châssis de toiture, ainsi que les terrasses incluses dans le volume du toit sont autorisées dans la mesure où ils ne dénaturent pas la couverture par leur dimension ou leur nombre excessif.

Les matériaux et couleurs de façades

- Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.
- Les enduits devront être dans les tonalités du pays (gris, rosé, coquille d'œuf).
- La polychromie ainsi que les teintes blanc cru sont interdites.
- Le bois sera de teinte naturelle ou imprégné d'une teinte sombre.

Les bâtiments annexes

Ils seront traités de la même manière que les bâtiments principaux pour constituer un ensemble homogène, en reprenant tout ou partie des caractéristiques du bâtiment principal.

Les clôtures

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m et constituées de grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles pourront être composées par un mur bahut de 0,60m maximum de hauteur.

Les portails doivent être en retrait de 5m par rapport à la limite de la voie.

Conseil : les haies végétales seront constituées d'au moins trois espèces locales différentes. Elles seront composées pour les 2/3 par des espèces à feuilles caduques.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les établissements commerciaux :
 - Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de vente.
 - Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre
1 place de stationnement par 15 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements artisanaux :
Prévoir une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la SHON de l'établissement.
- Pour les équipements ouverts au public : l'importance de l'aménagement des parkings nécessaires à ces équipements sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

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 lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3, R 332.17 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres entre les constructions et le domaine public devront être entretenus et libres de toutes occupations permanentes. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le COS est illimité.

