

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UA :

La zone UA est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat (commerces, services équipements, etc.). Elle correspond à un type d'habitat traditionnel, disposant des équipements essentiels et recouvre le centre urbain traditionnel, caractérisé par une urbanisation relativement dense, aux constructions édifiées en ordre continu le long des voies ou places publiques.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination, ou leur aspect, sont compatibles avec la destination du secteur.

Nota : Les articles sans objet n'apparaissent pas.

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

Article UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, aux commerces et services ne générant pas de nuisances pour le voisinage, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres traditionnels, et notamment :

- Les éoliennes de moins de 12 mètres.
- La création d'installations agricoles.
- L'ouverture de toute mine ou carrière.
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois consécutifs.
- Les mobil-home.
- Les discothèques.
- Le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, qu'ils soient vacants ou non. Cette règle ne s'applique pas aux locaux commerciaux sans vitrine.

Article UA2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admises, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à usage :
 - D'habitation et d'abri de jardin,
 - Hôtelier,
 - D'équipement collectif (écoles...),
 - De commerce,
 - D'artisanat, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 80 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,
 - De bureaux et services,
 - De parcs de stationnement,

- De garages individuels ou collectifs.
- En dehors du projet de construction initial, une seule annexe détachée ou non (garage, remise...) de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol maximale de 40 m². Les annexes détachées seront implantées en fond de parcelle par rapport à la voie. Les annexes non détachées devront être traitées en harmonie avec la construction principale.
- Les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

2 - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

Article UA4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UA13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

▪ **RESEAUX DIVERS :**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

▪ **ORDURES MENAGERES :**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article UA6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Une implantation en retrait pourra être autorisée si la configuration du site le justifie (implantation des constructions ou groupes de constructions voisines, caractère architectural (mur de pierre à préserver par exemple), topographie, importance de la voie...) et sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un mur s'harmonisant avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates pour conserver une harmonie générale.

Article UA7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit joindre au moins une limite séparative.

La construction en retrait par rapport aux autres limites séparatives est autorisée, sous réserve que l'apparence de l'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur s'harmonisant avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre :

- L'extension, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci.
- S'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UA10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction) devra s'harmoniser avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. Cette hauteur ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	Sablère	Faîtage	Acrotère
Hauteur maximale des constructions	7 m.	11 m.	3,20 m.
Hauteur maximale des annexes détachées	2,50 m.	5 m.	3,20 m.

2. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments et équipements publics, notamment les lieux de culte, salles de sports...
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.
4. En cas de rénovation ou extension d'une construction existante, compatible avec la vocation principale de la zone, il pourra être autorisé une hauteur inférieure ou égale à la hauteur existante du bâtiment.

Article UA11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site urbain dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes à caractère traditionnel devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Ainsi, les constructions neuves (sauf équipements publics) devront obligatoirement comporter une toiture double pente s'harmonisant avec l'environnement urbain.
4. Les toitures terrasse ne pourront être autorisées que sur des éléments mineurs (carports, liaisons bâties entre deux constructions, volumes secondaires à rez-de-chaussée).
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit.
6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, écran végétal...).

Clôtures :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lisses horizontales ou verticales, espacées au minimum de 2 cm.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire maximum de 10 m par limite séparative.

Panneaux solaires et photovoltaïques :

Pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, on se référera à l'annexe 3 du présent règlement.

Règles particulières pour la rénovation de bâtiments traditionnels :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les décors de façade (corniches moulurées, etc.) ou de toiture seront maintenus et restaurés.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse : enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant, sont à proscrire.
- Les enduits non respirants (de type enduit ciment) sont interdits.
- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées. La création de chiens-assis est interdite.
- Les châssis de toit seront posés encastrés dans la toiture.
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur > Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

Article UA13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du P.L.U. : en zone UA, les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 55% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privés assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

La conservation des plantations, boisements, murs en pierres, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Le bâchage des talus, à l'exception des bâches horticoles biodégradables destinées à favoriser la pousse des jeunes plants, est interdit.

La plantation de haies monoespèces est interdite, de même que la plantation d'arbres hygrophiles (peupliers, bouleaux, saules) dont les racines traçantes peuvent endommager les réseaux.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

Haies, talus et boisements repérés :

En application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection seront maintenus. Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.