

CHAPITRE 1

ZONE UA

Centre ancien dense

Cette zone correspond au centre ancien du village et aux hameaux caractérisés par une implantation dense et continue à l'alignement des voies. Elle est principalement affectée à l'habitation, ainsi qu'aux établissements, aux services et aux activités qui en sont le complément habituel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole.

Les entrepôts à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les carrières.

Les dépôts de véhicules.

Les campings et caravanings.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone.

- les installations classées sous conditions qu'elles soient liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage d'inconfort.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

4.3. - Eaux pluviales

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain ou mise en discrétion.

4.5 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement : « arbre », « petit patrimoine », « mobilier urbain »
- pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Toutefois, si la largeur de la parcelle excède 20m en façade de voie, l'implantation sur une seule limite séparative aboutissant aux voies est exigée.

Par rapport aux autres limites, la construction peut s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3m.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments implantés à l'alignement des voies doit être égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement en conservant le volume général de la rue. Si le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement des voies, sa hauteur doit être égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants à l'échelle de l'îlot.

Dans les deux hypothèses, la hauteur maximale des constructions mesurées, en tout point des façades, du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, est limitée à 12m. La hauteur totale des constructions ne pourra excéder la hauteur totale des bâtiments de la rue ou de l'îlot.

La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus est néanmoins autorisé dans la limite du volume initial.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **En**

particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :

Les toitures

Les toitures des constructions hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Les façades

Les façades sur rue ne doivent avoir qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Toutes les façades doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

Les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent respecter la palette des couleurs annexée au PLU et être en harmonie avec les constructions anciennes du village. Le blanc, le noir et l'antracite en façade sont interdits.

Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut.

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5m x 4m).

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**

Cas n°2. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement en limite séparative :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.

Cas n°2. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions existantes.

Les saillies

Les balcons sur rue sont interdits.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

Dans le cadre de la construction de logements neufs, et uniquement en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain même de l'opération, les places correspondant aux besoins de la construction, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il fait réaliser les places.

Dispositions particulières

Aucune place de stationnement n'est exigée dans les cas suivants :

- Les logements créés par changement de destination d'un local existant et légalement autorisés.
- La réhabilitation de logements existants.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.