

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

VOCATION DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme s'applique à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire en zone UA.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent la publicité (loi n°95-101 du 02 février 1995).
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts commerciaux et industriels.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées, à condition qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, et qu'ils n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions à usage :
 - . d'équipements collectifs,
 - . de commerce et d'artisanat,
 - . de bureaux et de services,
 - . hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les extensions et les aménagements de toutes constructions et activités existantes, excepté celles liées à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute construction nouvelle doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le branchement sur le réseau public est à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

2 - Assainissement.**2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisé.
Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- Dans les opérations d'ensemble, les réseaux prévus en attente de leur raccordement au réseau public doivent présenter un minimum de points de rejets.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.


La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

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


- Les constructions peuvent s'implanter :
 - . soit dans l'alignement d'un bâtiment existant situé à proximité,
 - . soit en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

 (Voir l'annexe pour les modalités de calcul de la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, lorsque la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

 (Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

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

- Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 m.
- Il ne sera pas tenu compte de la règles édictée au paragraphe précédent lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne devront toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine.

 (Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions).

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

La zone UA est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Ainsi, pour toute construction située dans ce périmètre de protection, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

1 - Généralités.

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.*2.1 - Formes de toitures.*

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants au minimum.
- La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. Elle sera comprise entre 34° et 50° pour les bâtiments principaux.
La pente des toitures des bâtiments à usage agricole ou d'activités sera comprise entre 15° et 50°.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites (sauf extension d'une toiture-terrasse existante).
- La direction du faitage principal se composera avec les directions générales des toitures environnantes.

2.2 - Matériaux de toitures.

- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les matériaux de toiture autorisés sont :
 - . les tuiles de tons rouges-bruns à bruns.
 - . l'ardoise.
- Les tuiles noires, les tuiles ciment grises, le shingle sont notamment interdits.
- Les matériaux tels que le fibrociment, les bacs aciers prépeints... peuvent être admis pour les toitures des bâtiments à usage agricole ou d'activités, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions.
L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

3 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons ocres (nuancier terre de sienne à coquille d'oeuf). Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
- Les abris de jardin pourront être réalisés en bois, l'emploi de tôle étant interdit.
- Les bâtiments à usage agricole ou d'activités pourront être réalisés en bardage bois traité autoclave, ou similaire.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

4 - Clôtures.

- Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les murs en pierre sèche existants seront conservés ; ils seront reconstruits avec le même matériau.
- Les clôtures en PVC, ainsi que les grillages surmontant un mur bahut sont interdits.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
 - . conserver les portes de granges voûtées,
 - . conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
 - . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
 - . ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
 - . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
 - . respecter les dimensions des débords sur pignons,
 - . conserver les ornements de toitures.
- Il est également recommandé de :
 - . privilégier l'occultation des ouvertures par des volets en bois peints. Utiliser des volets soit pleins à traverses sans écharpes, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux. Les coffres de volets roulant en façade sont interdits.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m², y compris les accès.
- En cas d'impossibilité technique, architecturale ou économique de pouvoir aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 300 m. du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

2- Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation, il est exigé au moins trois garages ou placés de stationnement par logement, aménagés sur la propriété.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3- Pour les constructions à usage d'activités :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements sera adapté à la spécificité de l'activité.

 (Voir l'annexe page 21 pour la réalisation des aires de stationnement).

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales. Cette règle s'applique tout particulièrement aux éléments du paysage repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- Les marges de recul et d'isolement ne peuvent supporter des dépôts.
- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, ...).
- Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.