

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UA correspond au centre ancien du village ainsi qu'à ses extensions, affectés essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal.


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

I - Rappel



Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique.

II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.) sont soumises à déclaration.

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage «  » identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III – Permis de démolir

En application de l'article L.123.1. §7 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage par les symboles  et  ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1- Sont interdits****1.1- Les constructions destinées :**

- 1.1.1- à l'industrie
- 1.1.2- à la fonction d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2
- 1.1.3- à l'exploitation agricole ou forestière

1.2- Les installations classées soumises à déclaration et autorisation sauf cas visés à l'article 2

1.3- Camping et stationnement de caravanes :

- 1.3.1- les caravanes isolées
- 1.3.2- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

1.4- Les habitations légères de loisirs :

- 1.4.1- les habitations légères de loisirs
- 1.4.2- les parcs résidentiels de loisirs

1.5- Les installations et travaux divers suivants :

- 1.5.1- les parcs d'attraction,
- 1.5.2- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- 1.5.3- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- 1.5.4- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris
- 1.5.5- les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'article UA2
- 1.5.6- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2- Sont admis sous conditions :**

2.1- Les installations classées si elles correspondent à des besoins concourant à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et nuisances (bruits, trépidations, odeurs...) incompatibles avec le caractère de la zone.

2.2- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liés au commerce et à l'artisanat installé à proximité.

2.3- Les garages collectifs de caravanes, dans les bâtiments existants à l'approbation du PLU

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3-

3.1- Accès

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.2- Les accès des riverains sur les voies publiques notamment sur la RD n°81 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.1.3- Lorsque le terrain est desservi par au moins deux voies publiques (dont la RD) l'accès sur la RD n°81 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

3.2- Voirie

3.2.1- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3- Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-

4.1- Eau potable

4.1.1- Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées et devra être conforme à la réglementation applicable au système d'assainissement non collectif

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-

5.1- Tout terrain devra avoir une superficie suffisante pour réaliser la filière définie par le pétitionnaire et validée par l'organisme chargé du contrôle.

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

6-

6.1- Les façades sur rue des constructions principales devront être édifiées à une distance de l'alignement des voies comprise entre 5 et 20 mètres

- Les bâtiments annexes et dépendances d'un bâtiment principal ainsi que les ouvrages techniques de faible importance pourront s'implanter en recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

- Dans tous les cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $H < L$.

6.2- Pour la transformation, l'extension ou la reconstruction en cas de sinistre d'une construction existante observant un recul inférieur à ceux cités dans articles ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans être plus proche de l'alignement.

6.3- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau... pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-

7.1- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2- Pour la transformation, l'extension ou la reconstruction en cas de sinistre d'une construction existante observant un recul inférieur à ceux cités dans les articles ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans être plus proche de l'alignement.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8-

- 8.1- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales 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.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9-

- 9.1- Pour les dépendances* (sauf piscines et entrepôts à usage professionnel), l'emprise au sol totale est limitée à 25 m², extension comprise et par unité foncière.
- 9.2- Pour les dépendances existantes et ne respectant pas cette règle, aucune extension ne sera admise.
- (* : sont considérées comme dépendances toutes constructions non accolées à la construction principale de type : garage, abris à bois, de jardin, à animaux, etc.)

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-

- 10.1- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.
- 10.2- -La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit $H < 2L$.
- 10.3- La hauteur absolue de toute dépendance isolée ne devra excéder 3,5 m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise
- 10.4- La hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.
- 10.5- Pour la transformation, l'extension ou la reconstruction en cas de sinistre d'une construction existante, dont la hauteur est supérieure à celles citées dans les articles ci-dessus, la hauteur autorisée sera dans la limite de la hauteur préexistante.
- 10.6- Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, etc...



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-

11.1- Le permis de construire ou la déclaration de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.


11.2- Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine, monuments...):

11.2.1- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,

11.2.2- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public,

11.2.3- toute modification est interdite,

11.3- Façades sur rue

11.3.1- Pour les constructions repérées au plan par le symbole  :

11.3.1.1- toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), oeils de bœuf, statuaire, ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade sur rue devra réintégrer ces éléments.

11.3.1.2- les percements d'origine des façades sur rue doivent être maintenus. Les nouveaux percements sont admis si leurs dimensions sont identiques ou inférieures à ceux d'origine et dans leur alignement

11.3.2- Les façades seront conçues ou modifiées dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (proportions : environ 1 de large x 1,5 de hauteur) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Aussi, pour conserver la variété des ouvertures toute combinaison sera possible : rapprochement de deux fenêtres...

11.3.3- Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes mais qui doivent s'harmoniser avec celles existant dans le village.

11.3.4- Sont interdits :

11.3.4.1- les saillies de balcons,

11.3.4.2- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias,

11.3.5- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.

11.4- Toitures - Volumes

11.4.1- La toiture sera à deux pans principaux avec des débords d'au moins 0,30m de large.

11.4.2- Pour les bâtiments sur rue, le faitage principal est placé dans l'orientation de la rue.

11.4.3- Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35°.

11.4.4- La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.

11.4.5- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :

- qui présentent la coloration rouge à brun.
- qui respectent l'aspect de la tuile plate locale.

Cette disposition ne s'applique pas aux flamandes, vérandas, panneaux solaires et autres équipements.

11.4.6- Les saillies en toitures, côté rue sont interdites, sauf pour les châssis de toitures (pas de chien assis).

11.4.7- Les extensions ou transformations de toitures existantes doivent respecter les mêmes règles.

11.5- Aspect et coloration de façade

11.5.1- Le ton général des façades, y compris ceux en structure d'aspect bois, sera de teinte pastel (le vert et le bleu ne sont pas autorisés)

11.5.2- Les couleurs vives sont interdites.

11.5.3- Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (blocs agglomérés) ne devront pas être laissés bruts.

11.5.4- Les dépendances accolées à la construction principale auront la même teinte que cette dernière.

11.6- Huisseries.

11.6.1- Pour les restaurations en façades sur rue, les huisseries et volets roulants quels que soient leurs modèles resteront posés en ménageant un tableau et les volets persiennes seront conservés

11.6.2- Pour les constructions nouvelles, les volets seront à deux battants.

11.7- Abords.

11.7.1- Le premier niveau aura son accès de plain-pied

11.7.2- Les constructions sur butte créée artificiellement sont interdites.

11.7.3- Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, etc...).

11.8- Clôtures

11.8.1- les clôtures sur rue seront constituées :

- d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...),
- d'un dispositif à claire-voie

11.8.2- la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

11.8.3- les haies végétales sont interdites en clôture sur rue

11.8.4- Cependant, les caractéristiques des clôtures pourront être adaptées dans certains cas pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route.

11.9- Autres

11.9.1- Sont interdites, les copies de modèles d'architecture étrangers à la région.

11.9.2- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale et ne pourront être réalisés avec des matériaux de fortune.

11.9.3- Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des coloris et aspects des matériaux et des revêtements.

11.9.4- En cas de modification de construction existante ne respectant pas les articles ci-dessus, la modification restera globalement en harmonie avec la construction existante.

11.10- Les règles précisées ci dessus ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, etc...

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

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

13-

13.1- Les nouvelles haies de thuyas et autres conifères sont interdites.

13.2- Les haies autorisées seront diversifiées composées d'arbustes à feuilles caduques

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14-

14.1- Pas de prescription