

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

La **zone UA** correspond au paysage urbain d'origine villageoise. Il s'agit du centre ancien du village.

Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation d'habitat ; les services et commerces sont à développer afin de renforcer la centralité. Il est à noter la présence d'une ferme dont l'activité est à préserver. Cette zone est constituée d'îlots fermés densifiés, avec un parcellaire de petites et moyennes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue à l'alignement de la voie. La continuité visuelle est due au bâti. Cette zone comprend un secteur UAa qui ne bénéficie pas de l'assainissement collectif.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés dans le Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels,
- les bâtiments à usage industriel, les nouveaux bâtiments à usage artisanal et à usage d'entrepôts commerciaux.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, les rejets gazeux, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- les extensions des constructions existantes sans changement de destination.
- les installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender pour toute construction les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II – Assainissement

Les dispositifs d'assainissement devront prendre en compte les dispositions du SPANC

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En secteur UAa , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé en zone UA.
- En secteur UA a, il est demandé une superficie minimale de 600 m².

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

- la construction principale de la propriété doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) à la limite d'emprise de la voie publique, ce dans une bande de constructibilité indiquée au plan de zonage.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit lorsque la construction n'est pas contiguë aux limites séparatives ou à une de ces limites, avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.
- les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.
- Les abris de jardins ont une superficie maximale de 10 m²

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale de la construction principale sera de R+1+ un seul niveau de combles.
La hauteur maximale de la construction agricole sera de 15 m au faîtage.
- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Les sous-sols sont interdits.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Pour les annexes :
 - Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.
 - En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
 - > Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ).
 - > Soit en tuiles mécaniques petit moule sans côtes apparentes (22/m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile plate d'une seule teinte plutôt foncée.

- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, qui pourront être couverts avec du bardage métallique de couleur ardoise ou tuiles.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.

2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte ivoire, crème, rappelant la pierre calcaire régionale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Les constructions à usage agricole peuvent être en bardage bois ou en clins de bois, peints ou non.
- le clin et le bardage bois naturel pour les bâtiments annexes est admis.

3) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges; la même règle s'applique aux portes cochères et de garage. Les portes de garages standard sont admises à condition qu'elles soient surmontées d'une imposte.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC blanc. Elles adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.
- Les volets à enroulement sont admis à condition que les coffrets soient placés à l'intérieur.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés sauf imposte.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature est peu élaborée : Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement, cette donne fait office de règle dans le cas d'ornementation.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes_avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- Pour les vérandas et annexes visibles de l'espace public, une harmonie de volumétrie et de toiture avec le bâtiment principal sera recherchée.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint en vert foncé.

CLOTURES

- Dans toute la zone, les murs de clôtures existants en pierre de taille ou moellon seront conservés. En cas de réfection, ils seront refaits à l'identique. Dans le cas de percements nécessaires aux accès ils seront limités à trois mètres maximum de large.
- Les clôtures sur rue doivent être soit, en pierre de taille ou moellon (Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit en enduit taloché identique à celui de la façade, couronné d'un chaperon en pierre de taille ou pierre reconstituée.
- La hauteur de la clôture sur rue est soit, un mur d'une hauteur totale comprise entre 2,00 mètre et 2,50 mètres, soit un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.
- En limite latérale, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales en dominante et ne dépassant pas deux mètres de hauteur.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public. Elles ne doivent pas présenter de danger pour le voisinage et l'environnement.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de l'espace public.
- Les autres réseaux que l'électricité seront enterrés.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la toiture sans surépaisseur.

Article UA 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:
 - pour toutes constructions à usage d'habitation*
 - > 2 places de stationnement par logement,
 - pour toute création ou construction à usage de bureau*
 - > 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction,
 - pour les constructions à usage de commerce*
 - > non réglementé,
 - pour les hôtels et les restaurants*
 - non réglementé,
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UA 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UA 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.