

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, présent dans le centre ancien du bourg.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-2 et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attractions visés au § a,
 - les dépôts de véhicules visés au § b,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale, sauf impossibilité de réaliser la dépendance sur le terrain d'implantation de la construction principale.
- L'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.
- Les dépendances d'une hauteur supérieure à 4 m à l'acrotère et 5 m au faîtage.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, sous la réserve **que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.**

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

+ Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

+ Eaux pluviales

Lorsque aucun dispositif de récupération ou d'infiltration sur place n'est réalisé, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour les terrains.

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

Les constructions doivent être implantées à **moins d'1,50 m** de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Toutefois, une implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect par rapport à des constructions édifiées sur des parcelles voisines.

La construction avec un retrait **supérieur à 1,50 m** peut être autorisée si une clôture adaptée assure l'intégration avec les constructions existantes.

Pour les constructions réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Pour les constructions réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Les constructeurs doivent respecter les articles 675 à 680 du Code Civil régissant les vues sur les fonds voisins.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8,50 m** à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Les bardages de pignons en ardoises sont autorisés du faîtage à l'égout de toiture.

Les toitures-terrasses sont autorisées sur 50 % au maximum des toitures réalisées sur une même unité foncière.

Les toitures des dépendances, à un ou deux versants, auront une pente de 20 ° minimum.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Clôtures (voir également annexe n° 2) :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées en liaison avec l'article Ua 6.

Les clôtures en plaques de béton pleines sont interdites. Les clôtures en parpaings apparents sont interdites en bordure du domaine public.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables aux constructions neuves.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres. En cas d'impossibilité avérée au plan technique, urbanistique ou architectural, le pétitionnaire pourra faire usage de la voirie publique.

ARTICLE Ua 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 150 m² de terrain.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

