

ZONE UA

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua :

Caractère des zones Ua :

Les zones Ua sont des zones dans lesquelles les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune tout en favorisant leur développement.

Les équipements, activités ou services compatibles avec cette orientation y sont autorisés.

Sont indiqués au plan de zonage :

★ des bâtiments au caractère remarquable qui doivent être conservés

Les règles ont pour objectif de :

- favoriser la réhabilitation
- permettre la rénovation dans la même emprise et volumétrie

Le permis de démolir est exigé dans cette zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes
2. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
3. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale, non liés à l'exploitation agricole
4. La démolition totale des immeubles repérés par une ★ au plan de zonage
5. Les nouvelles exploitations agricoles
6. Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les bâtiments à usage de commerce sous réserve que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 200 m². Cette règle ne s'applique pas aux hôtels restaurants ou résidences de tourisme.
2. Les bâtiments nouveaux à usage d'annexes fonctionnelles non accolés aux constructions principales sont autorisés sous réserve :
 1. que leur surface couverte ne dépasse pas 30 m²,
 2. que leur hauteur hors tout ne dépasse pas 4.50 mètres.
3. Les établissements artisanaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

1. Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.
2. Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la largeur de plateforme des voies privées nouvelles sera adaptée à l'importance de l'opération. Les voies nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.
3. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT :

2.1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou en l'absence de celui-ci, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent être soit évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

3. RESEAUX CABLES :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés ainsi que les extensions des réseaux câblés existants.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain sauf dans le cas d'un assainissement autonome (cf article 4).

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.
2. Les règles d'implantation sont les suivantes :
 - 2.1 Lorsque la réhabilitation d'un immeuble se réalise dans l'emprise existante, les annexes et extensions ne doivent pas diminuer le recul existant.
 - 2.2 Dans le cas de destruction - reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment ou construction d'un bâtiment neuf, les constructions doivent :
 - soit reprendre strictement l'implantation d'origine dans le cas de destruction – reconstruction
 - soit respecter un recul par rapport au domaine public de 1.50 mètres au minimum et de 5 mètres au maximum.
3. L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - à la réalisation des clôtures,
 - aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

1. Implantation par rapport aux limites :

L'implantation des constructions sur limite est autorisée. Sinon, les constructions respecteront un recul minimum de 3 mètres.

2. Implantation par rapport aux ruisseaux :

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 5 mètres minimum par rapport aux berges.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation des clôtures.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Sauf exception admise de la reconstruction dans le volume existant, la hauteur maximum doit correspondre à l'altitude moyenne des bâtiments existants (non compris annexes) dans l'îlot ou le groupement bâti le plus proche du projet, avec une tolérance de plus ou moins 1.00 mètre.
2. La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 4,50 mètres, leur hauteur le long de la limite séparative 2,50 mètres : ces hauteurs sont mesurées à partir du sol avant et après terrassements.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

1.1 L'objectif n'est pas d'imposer systématiquement une copie de l'architecture locale traditionnelle mais :

- a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
- b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

- 1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.
- 1.3 Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine : les modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.
- 1.4 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

2. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone.

3. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :

3.1 Restauration :

Dans le cas de murs de pierres apparentes, cette disposition pourra être conservée. Si pour des raisons techniques, il est nécessaire de les enduire, les enduits seront écrasés ou grattés, à base de chaux aérienne, avec incorporation de sable de carrière.

Dans le cas de murs déjà enduits, les enduits seront réhabilités suivant les mêmes techniques.

Les appareillages d'angles, les linteaux et piédroits en pierres taillées seront conservés et laissés apparents.

Dans toute la mesure du possible, les pignons à redents seront conservés.

3.2 Constructions neuves :

Les façades de bâtiments neufs seront en maçonnerie enduite ou en pierre apparente.

L'utilisation du bois est tolérée dans deux cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal
- soit pour des constructions à ossature bois exceptionnelles et faisant l'objet d'une étude particulière d'intégration au bâti existant.

3.3 Dans tous les cas, l'imitation de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciment, briques de montage, etc...) sont interdits.

3.4 Couleurs et textures : dans une gamme de beiges, rosés et ocres, elles seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens : pierres calcaires, sables locaux enduits à la chaux...

Le blanc pur et les teintes vives en grande surface sont interdits.

4. Aspect des toitures :

4.1 Restauration :

Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine. Cette disposition ne concerne pas les toitures en tôle.

Les couvertures seront les mêmes que celles d'origine : tuiles écailles, éventuellement des tuiles mécaniques.

Les volumes de toiture à deux ou quatre pans ne seront pas transformés et les toitures à un seul pan existantes pourront être conservées.

4.2 Cas de transformation :

Lorsque, pour des raisons techniques, une toiture ancienne doit être transformée, cette transformation doit s'effectuer sur les mêmes prescriptions que celles des toitures neuves.

4.3 Toitures neuves :

Volumétrie : elles doivent être à deux pans principaux de pentes égales, éventuellement à 4 pans lorsque la surface couverte dépasse 100 m². Elles peuvent comporter des croupes.

Pente : la pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Elle doit être comprise entre 60 et 100 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes accolées ou non aux bâtiments principaux.

Matériaux : les matériaux de couverture doivent être des tuiles écailles, éventuellement des tuiles mécaniques de couleur rouge vieilli.

Les prescriptions concernant la nature de matériaux ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m². Toutefois le coloris rouge vieilli est maintenu.

Faîtages : les faitages doivent être dans la direction principale de celle de l'ensemble dans laquelle le bâtiment s'intègre.

Débords de toiture : ils n'auront pas moins de 0.30 m et protégeront les éléments fonctionnels extérieurs au volume clos : balcons, escaliers extérieurs, etc...sauf pour les constructions annexes édifiées en limite de propriété.

4.4 Sont autorisés :

Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ou en énergie calorifique

Les couvertures planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

5. Aspect des clôtures :

Les clôtures, d'une hauteur de 2,00 m au maximum, peuvent être constituées :

- soit par des grilles verticales ou grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur.
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum de 1.50 m.

Les murs existants, qu'ils dépassent ou pas la hauteur de 2,00 m, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

6. Adaptation architecturale :

Les dispositions générales des articles 11.2 et 11.3 peuvent être adaptées lorsque le projet architectural le justifie.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.
2. Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le cas de destruction-reconstruction ou construction neuve :

2 places de stationnement par logement

- dans le cas de réhabilitation :
1 place de stationnement par logement

2.2 Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre
- 3 places de stationnement pour 10 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant

2.3 Pour les gîtes et chambres d'hôtes :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface hors œuvre nette

2.4 Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette

2.5 Pour les constructions à usage de commerce et autres constructions :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette

3. En cas :

3.1 d'incapacité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3.2 d'impossibilité de respecter les clauses 2 et 3.1 ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux :

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations doivent être maintenues ou remplacées.

Plantations le long des clôtures :

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.