

PREF. 54
08.03.20

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER



CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, sauf celles visées à l'article 2
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Sont admis sous conditions

- les constructions destinées à des abris des jardins, dépendances, garages et piscines dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole suivante :
 - o les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations existantes à la date d'opposabilité du PLU.
 - o les bâtiments à usage familial.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la route départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers, tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- Voiries

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude, d'une largeur minimale de 5 mètres.

- Protection des sentiers et chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir les cheminements urbains ainsi que la découverte des sites et paysages.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

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

- Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans le respect du zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

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.

- Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux et branchements de distribution d'électricité, de téléphonie et d'électronique doivent être enfouis ou, à défaut, agrafés en façade sous les toitures.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement des voies automobiles, soit en recul indiqué au plan.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines ou à l'alignement existant obligatoire.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sera implantée dans l'espace compris entre le nu du bâtiment contigu le plus en saillie et l'alignement.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées ou d'annexes.

6.2.3. Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.2.4. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

6.3. Construction annexe, dépendance et abris de jardins

Les constructions annexes, dépendances et abris de jardins sont implantées librement en arrière de la construction principale.

6.4. Transformation et extension de la construction existante

En cas de transformation ou d'extension de la construction existante à la date d'opposabilité du PLU et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.5. Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Construction principale

La façade principale des constructions nouvelles doit être implantée soit :

- d'une limite séparative à l'autre,
- sur une seule limite séparative

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 m.

7.2. Construction annexe, dépendance et abris de jardins

Les constructions annexes, dépendances et abris de jardins sont implantées librement par rapport aux limites séparatives.

7.3. Transformation et extension de la construction existante

En cas de transformation ou d'extension de la construction existante à la date d'opposabilité du PLU et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives de la parcelle.

7.5. Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

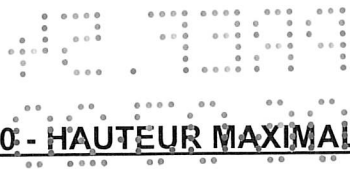
ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf :

Pour les dépendances, garages et abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m², superficies cumulées.



ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale de la construction principale à usage d'habitation

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture de la façade sur rue et 9 mètres à la faitière.

L'égout de toiture sera aligné sur les égouts de toiture voisins.

Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égout voisins, l'égout de toiture se place soit :

- *à l'existant,*
- *à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,*
- *en-dessous de l'égout le plus haut et au-dessus de l'égout le plus bas,*
- *dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres au maximum.*

10.2. Hauteur maximale des constructions annexes, dépendances et abris de jardins

Pour les annexes dont les abris de jardin et les garages isolés, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. Constructions existantes


En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire 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.

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.



Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.1. Façade sur rue et pignon

11.1.1. Composition

Les façades sur rue du village sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires, selon le rythme des travées de la maison.

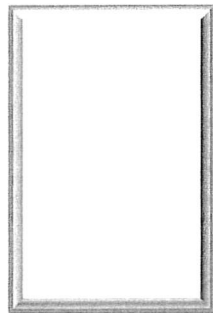
11.1.2. Ouvertures

La dimension et la forme des baies ne peuvent pas être modifiées, sauf pour rétablir dans ses formes originelles, une baie dont les dimensions et les formes auraient été altérées.

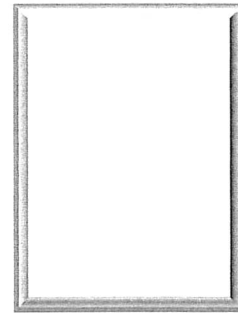
Les percements existants peuvent être obturés totalement, à condition que l'obturation soit en retrait par rapport à l'encadrement.

Les huisseries ne peuvent être montées à l'alignement du nu extérieur de la façade.

Les fenêtres seront plus hautes que larges, en respectant une proportion entre hauteur et largeur dans un rapport $h \times L$ compris entre $4/3$ et $3/2$.



Rapport de 4 pour 3 entre hauteur et largeur



Rapport de 3 pour 2 entre hauteur et largeur

11.2. Nouveaux percements

Les fenêtres doivent être plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les portes de granges, oeils de bœuf, petites fenêtres de grenier ou de comble dont les formes et dimensions peuvent être différentes.

Les encadrements doivent être en saillie par rapport à la façade, à condition que les encadrements existant le soient déjà.

Les huisseries ne peuvent être montées à l'alignement du nu extérieur de la façade.



11.3. Ouvertures en toiture

Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.

Les châssis de toiture sont autorisés, à la condition qu'ils soient axés parallèlement au faîtage du toit et les ouvertures de la façade principale.

11.4. Toiture

11.4.1. La toiture est à deux pans (avec adaptation possible pour la continuité des toitures).

11.4.2. Le faîtage du bâtiment sur rue est placé dans l'orientation de la rue.

Les angles de rues et les extrémités de bande de toitures peuvent être traités à trois ou quatre pans, à la condition d'assurer la continuité des toitures.

11.4.3. La pente des toitures doit être :

- Identique à la pente de toiture voisine lorsque celle-ci a servi de référence à la hauteur de l'égout de toiture,*
- Comprise entre 25 et 30°. Une pente différente peut être appliquée afin d'assurer la continuité des toitures ou ramener ce faîtage dans l'alignement général de la rue.*

11.4.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

L'usage de matériaux de type bac acier est interdit.

Les installations de type panneaux solaires sont autorisées, à la condition d'être intégrées dans la toiture et de respecter le rythme des ouvertures en façade sur rue.

11.5. Coloris et matériaux

Les murs seront enduits, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

La coloration des enduits de façades se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

Les façades devront être traitées dans une harmonie de teinte, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur de façade.

Les soubassements de type carrelage en façade sont interdits.

11.6. Clôtures en limite du domaine public

La hauteur des murs, murets en limite du domaine public est limité à 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale du dispositif ne peut excéder en tout point 1,50 mètre.

11.6. Annexes

11.6.1. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires réalisés avec les moyens de fortune.

11.6.2. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, ou dispositifs assimilés ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

11.6.3. L'installation des boîtes à lettres ou enseignes en saillie est également interdite à l'exception de celles préexistantes à la date d'opposabilité du PLU.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements privés aménagés à cet effet.


Les besoins en stationnement sont évalués de la façon suivante :

- 1 place par logement.

12.2. En cas de réhabilitation ou de transformation, les surfaces intérieures affectées au stationnement doivent être conservées.

12.3. En cas de non-respect de ces prescriptions, le bénéficiaire du permis ou de la déclaration préalable sera tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono-spécifiques seront interdites.



13.3. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, un aménagement de voirie ou de réseaux, la pose de fourreaux en attente devra être prévue.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.