
ZONE Ua

Zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. D'une manière générale, la zone Ua correspond aux parties anciennes des hameaux, (antérieures aux années cinquante). Le règlement marque la volonté de respecter l'unité morphologique de ces secteurs, par l'institution de règles de gabarit et de règles d'aspects extérieurs permettant :

- la préservation de l'architecture traditionnelle des bâtiments existants d'intérêt patrimonial en cas de réhabilitation,
- une insertion harmonieuse des éventuelles constructions nouvelles sur les rares terrains encore disponibles.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants,
- les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir.

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

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

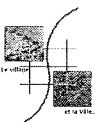
Sont interdits:

- Les constructions à usage industriel,
- les lotissements à usage d'activités,
- les installations classées, et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de celui prévu à l'article R443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisés :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- les constructions à usage artisanal et agricole sous réserve de ne pas générer de nuisance tant olfactives, auditive que visuelle pour le voisinage,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

Article Ua 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

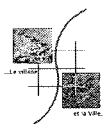
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- **Eaux pluviales :**
- Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en assurer l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).
- **Eaux usées :**
- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.



Article Ua 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul qui sera fixé en fonction des besoins de la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Article Ua 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, (les extrémités des dépassées de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés et les pergolas peuvent s'avancer jusqu'à 2 mètres de la limite séparative).

Toutefois :

- des ajustements à la règle définie au premier paragraphe pourront être admis dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, compte tenu de la configuration parcellaire et sur justification architecturale,
- l'implantation en limite séparative est autorisée lorsqu'elle s'appuie sur un bâtiment contigu. Dans ce cas, la partie de la construction implantée en limite séparative doit correspondre au maximum à la volumétrie du bâtiment contigu (hauteur et largeur),
- les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 7 m le long de la limite séparative,
- des dispositions différentes sont admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.
- les piscines ne pourront pas s'implanter en limite séparative et devront respecter un recul minimum de 3 mètres,

Article Ua 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront s'implanter de préférence de manière regroupée les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété. Dans un souci de cohérence avec l'architecture locale, il est préconisé d'accoler les annexes au bâtiment principal.



Article Ua 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) et hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne peut excéder 6 m à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 9 m à l'égout du toit pour l'habitat collectif ou individuel groupé.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du bâtiment même si celle-ci excède la moyenne significative des hauteurs des constructions adjacentes.

Article Ua 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage 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 ».

Pour l'insertion paysagère des constructions, le traitement des façades, de la toiture... On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales annexé au présent dossier.

Façades

Réhabilitation, aménagement et extension des bâtiments anciens

- Sauf construction en pierres apparentes et/ou en pisé, les façades seront impérativement revêtues d'un enduit de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles NF 15 CL ou NHL. Il devra correspondre à la texture des enduits anciens.
- Les enduits pourront être teintés par l'application d'un badigeon par-dessus l'enduit, dans des couleurs correspondant aux teintes des enduits anciens. Le blanc est proscrit.

Constructions neuves

Sauf construction en pierres apparentes et/ou en pisé, les façades seront impérativement revêtues d'un enduit conforme aux teintes définies dans le nuancier disponible en mairie. Les façades pourront également être peintes par-dessus l'enduit dans les teintes référencées dans le nuancier.

Constructions neuves et aménagement et extension des bâtiments anciens

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché notamment),
- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques etc),
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois sont interdits.

Menuiseries extérieures

Les bardages en façades sont autorisés, sous réserve qu'ils n'occupent pas plus du tiers de la surface des façades sur lesquels ils sont disposés. Ils seront de couleur sombre et mat et disposés verticalement.



Toitures

- les croupes et demi-croupes sont autorisées,
- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les toitures-terrasses sont interdites,
- les pentes de toit devront être comprises entre 60 % et 100%. Dans le cas des dépassées de toiture, ou de l'accolement de toitures à 1 pan, la pente pourra être inférieure,
- les constructions annexes détachées du bâtiment principal pourront aussi présenter des pentes de toit inférieures, sans descendre toutefois au-dessous de 40%.

Couvertures de toitures

Les couleurs de toiture devront être proches de celles des tuiles écaille traditionnelles, c'est à dire ans les tons les marrons -rouges. (ni noire ni grise, ni brune foncée).

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,60 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.

Annexes

- les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Lorsque le bâtiment principal présente en façade des matériaux bruts (pisé, pierre ou bois), les annexes pourront soit utiliser les mêmes matériaux, soit être revêtues d'un enduit dont la teinte sera choisie parmi le nuancier disponible en mairie
- les toitures de annexes pourront être soit identiques à celles du bâtiment principal, soit en bac acier dans les tons brun-rouges,
- les annexes pourront être partiellement ou totalement en bois, sous réserve que leur teinte soit sombre et mat et que les planches de façades soient disposées verticalement.

Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale

Pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes en pierres, en bois ou en pisé (ou présentant des combinaisons de ces matériaux en façades), le traitement des façades et de la toiture devra être identique à l'initial :

- façades traitées de préférence en pierres apparentes et/ou en pisé. En cas d'utilisation d'un autre matériau de construction, les façades devront impérativement être revêtues d'un enduit réalisé avec des chaux naturelles NF 15 CL ou NHL. Il devra correspondre à la texture des enduits anciens,
- tuiles écailles dans un ton similaire à celui de la toiture d'origine, si cette dernière est en tuile écaille. Dans le cas contraire, l'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,
- disposition et couleur des bardages identiques à celles d'origine,
- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

Article Ua 12 – obligations 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 dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement,
- Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.

Article Ua 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans un souci d'adéquation avec la tradition locale, les essences d'arbres à feuilles caduques sont préconisées (arbres fruitiers notamment). En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

