

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone restreinte qui représente le cœur du centre bourg. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux services publics. Elle inclue la place Théodore de Banville et des équipements publics comme l'école ou le centre socioculturel qui assurent la centralité de la commune. L'église fait également partie de cette zone.

■ **Ua r** : zone qui représente le linéaire ancien et dense, bâti à l'alignement de la RN7. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces. Elle s'organise autour d'habitations de type maison de bourg aux qualités architecturales inégales. Là où la route fut un atout, elle est aujourd'hui une source de nuisances et entraîne le déclin progressif et toujours actif de l'activité commerciale mais aussi de l'état des bâtiments. Le linéaire commercial s'est fortement réduit le long de l'axe. La requalification et la réhabilitation des bâtiments et de l'espace public est un objectif majeur de la zone fortement subordonnée aux échéances de réalisation de la déviation de la RN7. Afin de ne pas dénaturer ce secteur et de réaliser au mieux les opérations nécessaires, une étude urbaine devra être menée, une fois les échéances de la déviation connues. En résumé, les trois objectifs principaux sont d'éviter les erreurs fatales empêchant tout retour en arrière ; conserver les formes urbaines et conforter un nouveau centre autour de la place T. Banville.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins, et d'actions sociales, de loisirs et de sport, ainsi que les hôtels, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95.20 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation et au décret 95.21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996.
- D'une manière générale et en préalable à tout dépôt, le demandeur vérifiera si la parcelle supportant le futur projet se trouve ou non concernée par les périmètres de protections instaurés au titre des législations relatives à la protection du patrimoine culturel et/ou naturel en vigueur dans la commune (lois de 1913, 1930 et 1983 relatives à la protection des monuments historiques, des sites et aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) et qui en tant que servitudes d'utilité publique font l'objet de prescriptions spécifiques réglementaires.

ARTICLE 1 : ZONE Ua SONT INTERDITS

- Les constructions ou parties de constructions ayant les destinations suivantes, ainsi que tout aménagement de locaux pouvant aboutir à de telles destinations :
 - Industrie
 - Exploitation agricole ou forestière
 - Entrepôt
 - Habitation sauf extensions limitées (ne s'applique pas pour le secteur Ua r)
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976)
- Les bâtiments à usage agricole
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités et les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanage, au sens de l'article L.443-1,R.421-19,R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, au sens des articles R444-2 et R.11-37, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2 : ZONE Ua SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions d'annexes à l'habitation,
- Les extensions non liées à un équipement public sont limitées à 50 m² qu'elles soient attenantes ou non.
- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition :
 - d'une part, que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant,
 - d'autre part, que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants, sauf à prendre en charge leur adaptation.

La création de locaux commerciaux ou artisanaux en rez-de-chaussée est possible dans la mesure où dès la réflexion du projet est prévu un accès indépendant pour le ou les logements situés à l'étage.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les affouillements du sol doivent se faire dans le respect des règles édictées en matière de protection du patrimoine archéologique.

■ Secteur Ua r

- Les constructions à usage d'habitation, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes. Etant confronté à la problématique d'échéances de réalisation de la déviation, une étude urbaine devra apporter de plus grande précisions quant aux opérations à mener sur la zone.
- L'édification de plusieurs logements sur une même unité foncière sous réserve d'acceptation d'un plan d'ensemble.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition :
 - d'une part, que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant,
 - d'autre part, que les besoins en infrastructure et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants, sauf à prendre en charge leur adaptation.

La création de local commercial ou artisanal en rez-de-chaussée est possible dans la mesure où dès la réflexion du projet est prévu un accès indépendant pour le ou les logements situés à l'étage.

- La modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les affouillements du sol doivent se faire dans le respect des règles édictées en matière de protection du patrimoine archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ZONE Ua ACCES ET VOIRIE

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance des immeubles envisagés.
- Les chaussées devront être revêtues.

ARTICLE 4 : ZONE Ua DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Lorsque la nature du terrain le permet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau

Réseaux unitaires

Dans le cas de l'existence de réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

Autres réseaux

Les constructions sont raccordées si besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion dans les conditions fixées par les services concernés.

ARTICLE 5 : ZONE Ua CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 6 : ZONE Ua IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES

L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Recul

Implantation libre.

Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies et emprises actuelles ou futures (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel et futur de la voie en respectant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées pour les constructions destinées à recevoir du public.

■ **Secteur Ua r**

Afin de préserver l'alignement des constructions qui est un caractère significatif de ce sous secteur, les constructions s'implanteront sur le même alignement que leur voisine la plus proche. Si celle-ci est manifestement en recul par rapport à l'alignement dominant, on prendra la construction la plus rapprochée qui respecte cet alignement dominant.

ARTICLE 7 : ZONE Ua IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.

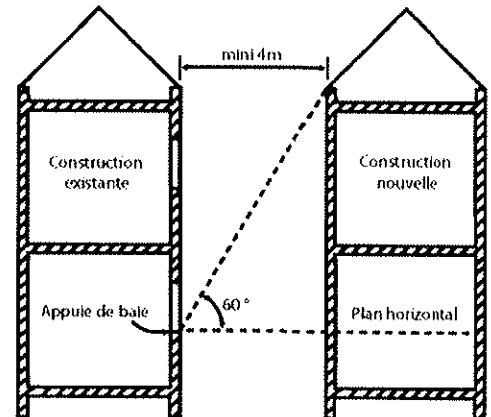
ARTICLE 8 : ZONE Ua IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

Toute baie ne doit pas être masquée par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de la baie, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au dessus du plan horizontal tel que défini au croquis ci-contre

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines sur une même parcelle tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)
Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est de 3 mètres.



ARTICLE 9 : ZONE Ua EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 10 : ZONE Ua HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction se mesure à partir du terrain sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel.
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur, au point le plus bas de la toiture, ne peut excéder 10 mètres.

Il conviendra de s'assurer que lors de la création d'un nouveau bâtiment, les ombres portées seront identifiées et prises en compte au mieux afin d'adapter l'architecture et de limiter les effets d'ombres sur les constructions voisines.

ARTICLE 11 : ZONE Ua ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

L'Avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur compris dans le rayon de 500m autour de l'église classée est nécessaire.

Aucun remblai ou déblai ne devra constituer la limite avec l'espace public ou privé
La pose des climatiseurs ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Règles particulières

a) Entretien, réparations, aménagements

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine, notamment pour les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale et patrimoniale.

Pour les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale, le projet de rénovation destiné à effectuer un changement d'affectation devra conserver la valeur architecturale du bâtiment.

- Les surélévations seront réduites au minimum, si elles sont nécessaires, la pente des toits devra reprendre celle des toits traditionnels, les couvertures seront en tuiles plates rouges ou brunies, ou vieillies; les rehausses seront enduites de la même manière que le bâtiment principal. Les bâtiments aujourd'hui couverts en ardoise pourront être rénovés avec le même matériau.
- Les encadrements de fenêtres seront refaits en tenant compte du bâti existant et avoisinant.
- Les sens de façades seront conservés

- Le rythme des percements devra être en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels.
- Les toitures terrasses ou à une pente, sont autorisées pour créer une jonction entre plusieurs bâtiments.

b) Constructions neuves

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité architecturale compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien.

Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur -respectant l'esthétique du bâtiment et proscrivant les matériaux imitant les matériaux naturels-, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement.....) sont autorisées

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Les procédés favorisant les constructions bioclimatiques de type vérandas, baies vitrées,... seront acceptées.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est interdit.

L'emploi d'éco matériaux est autorisé dans la mesure où cela n'entraîne pas des choix architecturaux incompatible avec les caractéristiques de la zone.

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de tons en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Clôtures

Les matériaux faits pour être enduits devront être en harmonie avec la teinte de la construction.

Clôture sur domaine public

Les clôtures sur domaine public ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Toute nouvelle création de clôture devra comporter un muret d'une hauteur minimum de 20cm. La hauteur totale de la clôture sur voie ou limite séparative ne devra pas dépasser 1,80m y compris ce muret de base et mesuré à partir du niveau de la voie ou de la parcelle voisine



- La clôture devra rester simple sans dispositif fantaisie. Si elle est peinte, elle devra être dans le même ton que celle de la façade ou en harmonie avec celle-ci, ou être dans une gamme s'intégrant au paysage environnant. Les plaques en ciment ainsi que les matériaux en tôles métalliques sont interdits sur voies. L'ouverture des portails ou portillons devra se faire à l'intérieur du domaine privé.

- Le muret de base pourra être surmonté d'une clôture, d'une palissade ou d'une haie végétale
- Toutefois, la hauteur du "mur de base" pourra être d'une hauteur différente dans le cas d'une modification ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante si cette dernière dispose déjà d'un tel système.

Clôture sur limite séparative

La hauteur d'une clôture non végétale ne devra pas excéder 1,80m. Elle devra être construite en matériaux couramment utilisés pour ce type d'usage à l'exception des tôles métalliques. Elle pourra être doublée d'une haie vive.

Les façades commerciales

Les vitrines doivent respecter l'architecture des constructions qui les accueillent ; leurs proportions doivent être en rapport avec celles de la façade. La hauteur de l'ouverture ne doit pas dépasser celle du rez-de-chaussée. Les matériaux employés doivent être discrets, en harmonie avec l'ensemble de l'immeuble.

Les différents travaux d'entretien, de réparation et d'aménagement et de construction devront prendre en compte la nuisance bruit qui impacte ce secteur et respecter les normes en vigueur dans ce domaine. Un niveau d'exigence un peu plus important sur certains points (vitrage, recul) peut être demandé en fonction des caractéristiques du bâtiment.

ARTICLE 12 : ZONE Ua STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les normes suivantes devront être respectées :

Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place minimum par logement aménagée sur terrain privé non clos.

Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu de plus des parkings communs correspondant à une demi-place minimum par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher S.H.O.N.

Pour les constructions recevant du public: 1 place minimum pour 25 m² de surface accessible au public.

En cas d'impossibilité technique pour l'aménagement du nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément aux articles L.421.3 L.123-1-2 et L.332-7-1 2 du code de l'urbanisme. .

Pour les stationnements d'une capacité égale ou supérieure à 50 places, le dispositif de rejet des eaux pluviales devra être équipé d'un déshuileur - débourbeur.

ARTICLE 13 : ZONE Ua ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations réalisées seront d'essences locales (voir liste indicative en annexe au règlement) ou ornementales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre pour 25 m²) ou aménagés.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : ZONE Ua COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.