

## TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

### Z O N E U A

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA délimite l'espace relatif au bâti ancien du village, où prédominent des constructions constituées majoritairement de maisons de pierre aux gabarits importants. Cet espace (enveloppe générale bâtie considérée dans son contexte géographique spécifique), doit conserver un aspect homogène. Les constructions nouvelles devront respecter la morphologie urbaine dense caractéristique du centre du village, où le bâti est établi majoritairement en limite de l'espace public.

Ce secteur est destiné majoritairement à la construction ou l'extension de logements et de leurs dépendances ; il comporte en outre les fonctions propres à tout centre de village : église, équipements publics et permet le maintien ou l'accueil de petits commerces et artisans.

La zone UA est soumise à des orientations d'aménagement « en faveur de la diversité de l'habitat ».

En outre, ce secteur est inscrit en totalité en **AVAP**. Il convient de se référer au règlement de la **AVAP** et aux « fiches parcelles » attachées au plan de zonage **AVAP**, notamment pour tout article du PLU où il l'est rappelé.

Le secteur de la « Combe Roussel » parcelle 178, est doté d'orientations d'aménagement.

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

Rappels :

##### 1 - Sont soumis à autorisation

a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme) suivant conditions inscrites aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent, et à l'article 2.12 du cahier « règlement Centre ancien » de l'**AVAP**

b- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf dans le cas des dispenses prévues par l'article / 130.1 du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

c- Concernant les espaces verts protégés pour être préservés et mis en valeur (EVP) identifiés au PLU au titre de l'article du **L123-1-5 III 2** :

... un recul de trois mètres est à observer par rapport à la limite de l'EVP identifié au plan de zonage,  
... tous travaux ayant pour effet de modifier ces espaces doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,  
... la conservation et la protection de l'EVP ne doivent pas être compromises,  
... la moitié au moins de la surface modifiée, le cas échéant doit être restituée sur le terrain et la modification doit s'accompagner et justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP.

2 - Les démolitions sont possibles sous conditions inscrites aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent, et à l'article 2.4 du cahier « règlement Centre ancien » de l'**AVAP** ;

#### ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (sécurité du voisinage, infrastructures existantes, volume et aspect extérieur incompatibles avec les milieux environnants...).

2 - La création de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole

3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

4 - Les campings et caravanings

5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 111. 40 , 2° du Code de l'Urbanisme.

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

7 - Toute construction exceptés les cabanons de jardin de **Surface totale de plancher** <20 m<sup>2</sup> et les piscines dans une bande de **3** mètres longeant les espaces boisés classés

8 - Les éoliennes à axe horizontal de grande hauteur (>12 mètres) sont interdites.

#### **ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Rappel : Concernant les mouvements de terrain, il convient de se référer aux dispositions prévues par le règlement de l'**AVAP**.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 1.

2 - Les reconstructions après sinistre sont permises sous réserve de conformité avec les articles UA 6, UA 7 et UA 11 du règlement du PLU, les « fiches parcelles » de l'**AVAP** lorsqu'elles existent, et les conditions inscrites au cahier « règlement Centre ancien » de la l'**AVAP**.

3 - Les installations d'intérêt général et les équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics et à la distribution d'énergie.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

##### **ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Les réseaux aériens sont interdits

###### 2 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

###### 3 - Assainissement

a/ En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement.

b/ En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Le cas échéant, toute nouvelle construction pourra disposer d'une citerne de récupération d'eau.

##### **ARTICLE UA-5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sont applicables les dispositions indiquées dans le plan de zonage de l'**AVAP**, et aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

Les parcelles identifiées au plan de zonage **AVAP** qui contribuent à la valorisation de l'urbanisation traditionnelle existante ou à l'intérêt paysager de la zone ne peuvent être construites.

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

1 - Sont applicables les dispositions indiquées aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent, et à l'article 2.5 du cahier « règlement Centre ancien » de l'AVAP.

2 - Sont applicables pour le secteur de la « Combe Roussel » parcelle 178, les orientations d'aménagement liées.

Ces règles s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation.

#### **ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Sont applicables les dispositions indiquées aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent, et à l'article 2.5 du cahier « règlement Centre ancien » de l'AVAP.

2 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment principal au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. Toutefois, lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible les constructions sont autorisées sur les limites latérales.

3 - Les constructions d'un bâtiment annexe à l'habitation principale d'une hauteur inférieure à 3m à l'égout du toit ou du toit terrasse suivant conditions permises par l'AVAP (ou 4,50 m s'il s'agit d'un pignon) sont autorisées sur les limites séparatives à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>, à condition que la longueur de la façade sur limite ne dépasse pas 7 mètres.

4 - Les piscines seront implantées en recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. En secteur pentu, la partie hors sol ne pourra excéder 1 m.

5 - Sont applicables pour le secteur de la « Combe Roussel » parcelle 178, les orientations d'aménagement liées.

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

1 - Sont applicables les dispositions indiquées aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent, et à l'article 2.5 du cahier « règlement Centre ancien » de l'AVAP.

2 - La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 1,50 mètres.

3 - Sont applicables pour le secteur de la « Combe Roussel » parcelle 178, les orientations d'aménagement liées

#### **ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL**

1 - Sont applicables les dispositions indiquées aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent, et à l'article 2.5 du cahier « règlement Centre ancien » de l'AVAP.

2 - Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

3 - Sont applicables pour le secteur de la « Combe Roussel » parcelle 178, les orientations d'aménagement liées

#### **ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1 - Sont applicables les dispositions indiquées aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent, et à l'article

2.6 du cahier « règlement Centre ancien » de l'AVAP.

2 - Sont applicables pour le secteur de la « Combe Roussel » parcelle 178, les orientations d'aménagement liées

Ces limites ne s'appliquent pas aux lignes de transports d'énergie électrique.

#### ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Sont applicables les dispositions indiquées aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent, et aux articles 2.7,2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12 du cahier « règlement Centre ancien » de l'AVAP.

2 - Les clôtures sont soumises à déclaration. Leur réalisation et(ou) conservation sont réglementées suivant les articles 2.10 et 2.12 du cahier « règlement Centre ancien » de l'AVAP.

3 - Sont applicables pour le secteur de la « Combe Roussel » parcelle 178, les orientations d'aménagement liées

#### ARTICLE UA-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées (habitations, services ou commerces), sont admises les possibilités suivantes :

- le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- le versement de la participation prévue au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement en application de la délibération du conseil municipal prise en date du 29 janvier 2009.

#### ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Sont applicables les dispositions indiquées aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent, et aux articles 2.10, 2.12, 2.13, 2.14 et 2.15 du cahier « règlement Centre ancien » du règlement de l'AVAP.

2 - Concernant les espaces verts protégés pour être préservés et mis en valeur (EVP) identifiés au PLU au titre de l'article L123-1-5 III 2 :

... un recul de trois mètres est à observer par rapport à la limite de l'EVP identifié au plan de zonage,

... tous travaux ayant pour effet de modifier ces espaces doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

... la conservation et la protection de l'EVP ne doivent pas être compromises,

... la moitié au moins de la surface modifiée, le cas échéant doit être restituée sur le terrain et la modification doit s'accompagner et justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP.

3 - Sont applicables pour le secteur de la « Combe Roussel » parcelle 178, les orientations d'aménagement liées