

## ZONE UA

### CENTRE BOURG

---

Cette zone correspond au secteur du centre bourg.

Elle comprend :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'art L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver au titre de l'article L .123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés pour des aménagements publics

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

## **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 ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les installations classées, sauf celles correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour les rendre compatibles avec la proximité d'habitations ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel ;
- la création et l'extension de bâtiments agricoles.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre bourg.

Il est précisé que toute destruction d'éléments de patrimoine à préserver indiqués sur les plans de zonage est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques, et susceptibles de porter atteinte à des entités archéologiques, doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### UA 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

#### UA 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le long des itinéraires de randonnée affichés au plan de zonage, tout aménagement de voirie doit être réalisé de telle sorte que soit garanties la sécurité des cheminements piétons et la qualité paysagère des chemins.

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

#### UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

#### UA 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

**UA 4 - 3 : Electricité – Téléphone – Télécommunications**

Dans toutes opérations d'aménagement :

- les réseaux devront être entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

**ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 mètres à l'acrotère.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions.
- en cas d'extension ou d'implantation contiguë à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics et édifices du culte.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....

Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

### **Toitures**

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou fibro ardoise.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée (vérandas,...).

La pente des toits du corps principal de la construction doit être supérieure à 40°.

### **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

**Clôtures**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

**Bâtiments annexes**

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise (ou fibro ardoise), les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**UA 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

UA 12 - 2 : Normes de stationnement

Le nombre de places exigées doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les haies devront être composées d'essences locales variées. Les conifères sont proscrits en haie en bordure du domaine public.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

**SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.