

Chapitre 2. ZONE UAb

La zone UA correspond à des centres historiques ou anciens de la commune, zones denses, agglomérées, dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitations, de services et d'activités commerciales. La zone UAb correspond au centre ancien du Racou.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

La zone présente des éléments patrimoniaux repérés au titre de la Loi Paysage (retranscrite à l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage et pour lesquels des dispositions réglementaires garantissent leur préservation et leur mise en valeur.

ARTICLE UAb.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA:

- ➔ Les constructions à usages d'activités :
 - Artisanales et commerciales (excepté celles mentionnées à l'article 2)
 - industrielles,
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les terrains de camping et de caravanning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

ARTICLE UAb. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.) En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- ➔ L'extension des bâtiments liés à une activité commerciale (critères cumulatifs) :
 - sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité
 - dans la limite de 10 % de la surface de plancher initiale

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (Hameau historique du Racou)

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés), doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 6, 11 et 13 de la présente zone.

ARTICLE UAb.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2. Voirie

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UAb. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Pour toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Des aires vouées à accueillir des conteneurs enterrés devront être prévues pour les opérations comportant 25 logements et plus

4. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

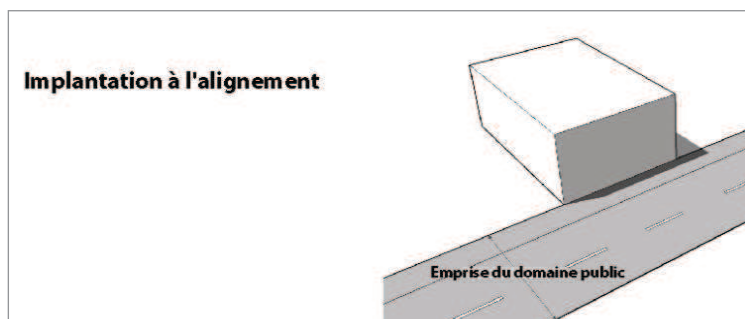
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UAb. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet³

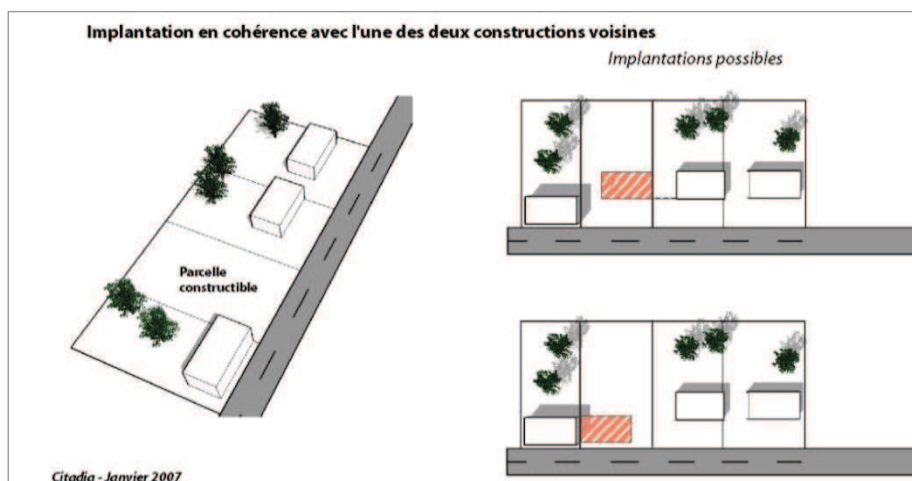
ARTICLE UAb. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique (cf. Schéma suivant).



Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Toutefois, lorsque le bâtiment projeté jouxte un bâtiment en bon état mais implanté en retrait de l'alignement, le nouveau bâtiment peut être implanté avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue (cf. Schéma suivant).



Lorsqu'un premier bâtiment est édifié conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres bâtiments peuvent être édifiés même parcelle en deuxième rideau sans référence à l'alignement

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite du domaine routier départemental.

³ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

ARTICLE UAb. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, dans le respect des principes du plan masse du lotissement annexé (maisons du Racou).

Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UAb.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UAb.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder l'emprise au sol existante lors de l'approbation du présent PLU. Seule une extension de 10% maximum pourra être acceptée pour les commerces dans les conditions visées à l'article UA2.

ARTICLE UAb.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE UAb.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

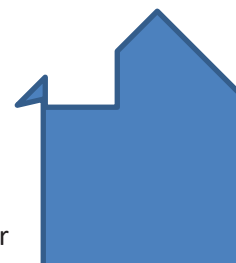
Les toitures seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge.

La toiture principale du bâtiment aura une pente comprise entre 25 et 35 %

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

Les terrasses sont autorisées dans les cas suivant :

- à condition que la terrasse soit intégrée dans le pan de la toiture cf. schéma ci-contre)
- à condition qu'elle ne soit pas visible du domaine public.



Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées dès lors que leur surface n'excède pas 40 m², qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du paysage perçu depuis les espaces publics et qu'elles ne dénaturent pas la qualité architecturale originelle de la construction existante dans le cas d'une extension ou d'une surélévation.

4. Façades

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale, excepté pour les constructions à vocation commerciales

Les terrasses vitrées sur balcon dans les immeubles collectifs sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

5. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,25 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain et traitées dans l'esprit local traditionnel.

Dans le secteur UAb les clôtures seront limitées à 1,5 mètre et ne pourront être réalisées en maçonnerie. (Maisons du Racou en UAb)

6. Antennes

Favoriser l'intégration paysagère des antennes radiotéléphoniques (habillage, éloignement des voies, etc.)

7. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade...

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE UAb. 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UAb.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les parcelles de plus de 300 m² d'espace libre, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans la zone UAb, les espaces non bâtis ne pourront être revêtus en matériaux non poreux.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les ensembles d'intérêt paysager (espaces verts, jardins, parcs, plantations), identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés. Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE UAb. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet⁴

⁴ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

ARTICLE UAb. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UAb. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

