

**ZONE Ua**

La ZONE Ua est la partie urbaine du territoire communal de PLAIMPIED-GIVAUDINS correspondant au centre bourg ancien, constitué autour de l'abbatiale. Les constructions denses, sont principalement implantées en ordre continu à l'alignement des voies. La présence de l'abbatiale, classée monument historique, implique, dans un rayon de 500 mètres autour de cette dernière, des prescriptions réglementaires particulières, afin de conserver au secteur son harmonie et sa cohérence architecturale et urbaine.

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat, de commerces, de services (mairie, poste, salle des fêtes...) et d'activités.

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ua les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les constructions à usage industriel et agricole,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction, avec l'aménagement paysager d'espaces libres, ou les ouvrages nécessaires aux exploitations artisanales,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- la création et/ou l'extension des entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachés,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone Ua, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

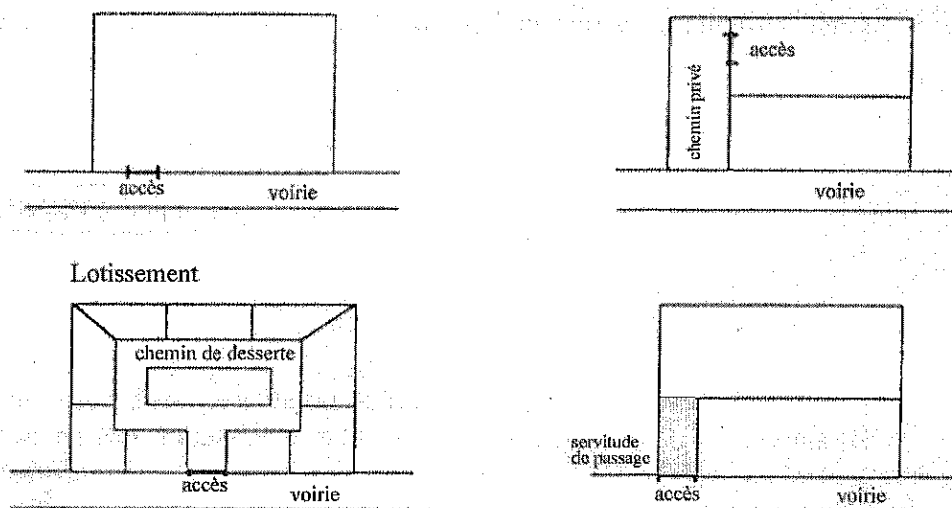
- les extensions et l'aménagement d'installations classées, les constructions et les installations tels que garages ou abris pour véhicules, parkings, chaufferies, etc..., à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;
 - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les aménagements et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3.50 m au moins.



- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir au minimum 8.00 m de plateforme, toutefois des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3.50 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi tour.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité, gaz et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur.

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En présence du réseau public d'assainissement collectif

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est possible.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).

ARTICLE Ua 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Ua 4₂

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales nouvelles devront être édifiées à l'alignement des voies existantes ou futures, si le P.L.U. prévoit un élargissement ou une création de voie.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
 - lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement,
 - pour permettre l'extension d'une construction si celle-ci n'est pas implantée à l'alignement,
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits,
 - pour les annexes.

Cas particuliers :

- Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'il y a obligation de les édifier à l'alignement, les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
Toutefois, l'implantation sur une seule limite latérale est autorisée sur les terrains dont la largeur est supérieure à 10 mètres, avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.
- Pour les bâtiments implantés en retrait par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.
- Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés, en retrait, avec un minimum de 5 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ua 9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder :

- 70 % de la superficie totale de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 100 %, en cas de commerces ou d'activités,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEURS

- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel au faîtage ou aux acrotères des superstructures, ne peut excéder :
 - 2 niveaux + comble pour l'ensemble des constructions.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 mètres.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.
- Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article Ua 14.
- La hauteur est limitée, pour toutes les constructions, à 8.00 mètres au faîtage dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Cas particuliers :

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR**1. Dispositions générales**

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 ouvrages 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.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0.60 m au dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

2. Dispositions particulières**Bâtiments existants - Forme et matériaux, sont interdits :**

- Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état qui ne respectent pas l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien, en particulier les modénatures (proportions et dispositions des moulures, corniches) ;
- La restauration des constructions et ouvrages en pierre de taille qui ne respectent pas leur caractère d'origine ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides en couverture ;
- La suppression des lucarnes traditionnelles existantes, qui devront être maintenues et restaurées.

Bâtiments nouveaux principaux - Forme et matériaux, sont interdits :

- Les baies qui ne s'inspirent pas des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles remarquables (rectangulaires et verticales), exceptées les entrées de garages et les baies coulissantes ;
- Les parties en sous-sol dont l'aspect est différent des parties en élévation.
- Les bâtiments isolés à une pente, visibles du domaine public ;
- Les pentes de toits inférieures à 80% ou 40° ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis ;
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte ;

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile ;
- les teintes dominantes plus claires que celle des enduits traditionnels (teinte naturelle dans les tons gris clair légèrement ocre). Les enduits seront réalisés à la chaux, dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellons) et en couche de finition sur les supports parpaings et ciments.
- Les menuiseries dont la couleur ne serait pas en harmonie avec les murs et la toiture, selon nuancier joint, au présent règlement, ou approchant.
- Les teintes vives ou criardes et le blanc pur,

Clôtures, sont interdits :

- Les clôtures qui ne présentent pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, toutes clôtures ne respectant pas les règles suivantes :
 - un muret bas d'une hauteur maximale de 60 cm surmonté d'une grille ou d'un grillage dont le niveau supérieur maximum est à 2.00 m compté à partir du sol.
- En limite séparative et sur voie privée, toutes clôtures ne respectant pas les règles suivantes, soit :
 - un mur d'une hauteur maximale de 1.50 m,
 - un grillage doublé ou non d'une haie végétale, et d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Matériaux, sont interdits :

- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

Portails, portes et grilles, sont interdits :

- La démolition des portails, portes ou grilles traditionnelles remarquables existants qui devront être restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails qui ne s'intègrent pas dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les portails qui ne respectent pas les teintes suivantes : soit la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (pour la teinte se reporter au nuancier joint au présent règlement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux qui ne s'intègrent pas dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.

Constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins...)**Aspect et matériaux, sont interdits :**

- Les constructions annexes dont les matériaux ne sont pas en harmonie avec la construction principale et qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation ;

Jardins d'hiver et « vérandas », sont interdits :

- Les jardins d'hiver et « vérandas » qui n'accompagnent pas harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux compatibles, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures qui ne sont pas constituées d'éléments « fins » de même nature et de teinte en harmonie avec les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit qui ne sont pas, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette ou qui ne présentent pas un

effet de « coyau », c'est-à-dire une pente inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.

- Toutes parties transparentes ou translucides en « polycarbonate » en parties verticales et celles non traités anti-UV en parties rampantes.

Commerces

- *Les devantures commerciales anciennes seront, dans la mesure du possible conservées et restaurées.*
- *Les commerces devront observer les prescriptions suivantes :*
 - *L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire ; le regroupement de plusieurs locaux contigus où l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant, la modénature de la devanture devra correspondre au rythme du découpage marqué par la succession des bâtiments et respecter leurs structures propres ;*
 - *L'agencement de la devanture devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs correspondra, pour le rez-de-chaussée, à celui des éléments porteurs des étages supérieurs ;*
 - *Les percements anciens seront, dans la mesure du possible, restitués ;*
 - *Les devantures en applique pourront être autorisées si les immeubles ne comportent pas de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées. Dans ce cas, elles ne devraient pas dépasser le niveau du plancher au 1^{er} étage et ne comporteraient ni coffrage saillant, ni auvent ;*
 - *Les différents systèmes d'occultation ou de clôture des boutiques seront totalement dissimulés en position d'ouverture.*
 - *Les enseignes devront s'intégrer dans la partie supérieure (bandeau) de ladite devanture.*

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé :

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,

Pour les autres constructions ou aménagements de bâtiments devant recevoir des activités, il sera aménagé le nombre de place nécessaire aux besoins de la dite activité.

Pour les salles devant recevoir du public, il sera prévu, 1 aire pour trois places d'accueil.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existant avant la date de publication du P.L.U., lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minimale n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10% de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation mineure devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant au regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire est refusé, soit il est imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces libres de construction devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.
Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique, notamment dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

Les plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- 1,2 pour l'habitat seul ,
- et 1,5 pour habitat et activités, de commerces ou de services.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.