

Zone UA

Caractéristique de la zone

Zone d'habitat, d'activités et de services correspondant aux secteurs anciens denses des bourgs historiques d'Albignac, Aubazine, Beynat, Lanteuil, Le Pescher et Sérilhac, qui en raison de leur caractère patrimonial justifient des règles de protection particulières.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes, sous forme de constructions denses, généralement implantées à l'alignement et en ordre continu pour préserver le caractère général de ce secteur.

Elle comprend :

- un secteur UAa concernant le secteur particulier du bourg d'Aubazine inclus dans le périmètre de protection d'un monument classé,
- un secteur UAb concernant le secteur particulier des bourgs d'Albignac et de Lanteuil,
- un secteur UAbi sur la commune de Lanteuil pour les parties exposées à des risques d'inondation forte, moyenne ou faible.

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt,
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains d'hivernage des caravanes et résidences mobiles,
- les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les constructions modulaires (type algéco).

De plus, en zone soumise au risque « inondation », sont interdits toute construction ou aménagement nouveaux (y compris remblais), sous réserves des prescriptions rappelées à l'article UA 2.

Enfin, dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau, toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UA2.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de commerce, à condition de ne pas excéder 1000 m² de surface de vente,
- les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas nuire au caractère de la zone,
- en cas de sinistre, la reconstruction sur place des bâtiments préexistants, à condition de n'étendre ni les emprises ni les surfaces et de ne pas en changer l'affectation,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances,

- les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

En zone soumise au risque « inondation », seuls pourront être admis :

- les abris légers en annexe des bâtiments d'habitation (à condition de ne pas excéder 20m² d'emprise au sol) et sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanent.
- les extensions des bâtiments existants, sans qu'il n'y ait création de logement nouveau et à condition que le 1^{er} plancher habitable se situe au-dessus de la côte de référence.

Dans une bande de 6 m de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau, les installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Article UA 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

2 - Voirie

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 mètres.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les

caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public est interdit.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement (eaux usées), dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

3 – Eaux pluviales

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si un réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce collecteur public.

En l'absence d'un tel réseau, sera privilégiée l'infiltration des eaux sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur. Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis jusqu'au droit du terrain d'assiette du projet. Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement autonome, la superficie du terrain d'assiette de la construction devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en recul de la voie.

Dans le cas d'une implantation en recul, et dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs,

châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Le long des RD 940 et 921, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation, hors agglomération, de 25 m, comptés à partir de l'axe, pour les habitations et de 15 m, comptés à partir de l'axe, pour les autres constructions. Le long des RD 10, 14, 15, 48, 94 et 130 toute construction ou installation hors agglomération devra respecter un recul d'implantation de 10 m, comptés à partir de l'axe.

Le long des RD 10, 14, 15, 48, 94 et 130 toute construction ou installation hors agglomération (telle que définie à l'article R 110-2 du Code de la Route) devra respecter un recul d'implantation de 10 m, comptés à partir de l'axe.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées, soit en ordre continu (donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie), soit en ordre semi continu (donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie).

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives aboutissant à une voie (ordre semi continu) les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- en fond de parcelle, les constructions peuvent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière qui ne touchent pas une voie, au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée à partir du sol naturel et jamais inférieure à 3 mètres ;
- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants antérieurement au PLU et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions de celui-ci ;
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toits non compris.

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article UA 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres, comptés, du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus), dans la partie du terrain en façade sur la voie publique.

Dans le cas où une parcelle présenterait une forte déclivité et posséderait plusieurs façades sur voies publiques, la hauteur sera calculé à la partie la plus haute de la parcelle jouxtant une voie.

Cette hauteur pourra être dépassée :

- dans le cas de la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède les dispositions du présent PLU, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale de la construction d'origine ;

- pour une construction jouxtant une limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, dont la hauteur excède les dispositions du présent PLU sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – Façades

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Les enduits seront constitués de chaux et de sable et utiliseront un des tons de la palette déposée au siège de la communauté de communes.

En cas de réhabilitation, les parties en pierre de taille doivent rester apparentes.

Les maçonneries sont destinées à être enduites. La teinte de l'enduit sera choisie dans la gamme de couleurs de la palette déposée au siège de la communauté de communes. L'enduit sera, en finition, jeté à la truelle, lissé ou taloché fin.

Les constructions en bois sont interdites (bardage bois ou aspect bois, rondins, etc.)

2 – Ouvertures

En cas de réhabilitation : les parties vues du domaine public devront conserver les ouvertures en façade, et le cas échéant, restituer, les proportions et les formes des baies originelles.

Dans le cas de transformation de locaux commerciaux en locaux d'habitation, on s'efforcera de restituer à la façade du rez de chaussée l'aspect qu'elle avait avant la création de la vitrine, en suivant les axes de composition de l'ensemble de la façade.

L'utilisation des volets roulants est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants, de la même couleur que les menuiseries.

Dans le cas de construction neuve : les ouvertures prévues sur les parties vues du domaine public devront s'inspirer des proportions et des formes de celles des bâtiments anciens environnants (soit 1x1.4).

Dans les secteurs UAa et UAb :

L'utilisation des volets roulants est interdite, si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants, de la même couleur que les menuiseries.

L'usage des menuiseries en PVC et des lasures est interdit.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les menuiseries seront soit en bois peint, (l'usage du vernis et des lasures est proscrit), soit en aluminium laqué.

- Pour les magasins, les devantures seront soit en bois peint, (l'usage du vernis et des lasures est proscrit), soit en aluminium laqué.

Toute grille de protection devra être dissimulée et située en retrait du nu de la façade. Le caisson doit être fixé à l'intérieur et ne sera pas posé en saillie sur la façade.

3 – Toitures

Dans le cas de réhabilitation : la forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) sera conservée, y compris les cheminées et les ouvertures en toiture, et réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Dans le cas de construction neuve :

Les toitures pourront avoir l'une des formes suivantes :

- soit à 2 pans symétriques avec 2 pignons
- soit à 2 pans symétriques et 2 croupes symétriques
- soit à 2 pans symétriques et 2 demi-croupes symétriques.

Sont interdits dans tous les cas les toits sphériques ou en demi-lune, y compris pour les constructions utilisant des énergies nouvelles.

Dans le cas d'une toiture à pentes, la pente des toits sera comprise entre 60% et 80%, sauf pour les annexes à la construction principale, qui devront avoir une pente de toit comprise entre 10% et 80%.

Dans le cas d'une extension à la construction principale, la pente pourra être plus faible en fonction du bâti existant. Une toiture à une seule pente est admise ; dans ce cas la limite de la pente ne doit pas excéder 80%.

La couverture des constructions principales doit être de la couleur dominante du secteur de la construction : soit en ardoises ou dans un matériau de teinte ardoise, soit en tuiles de terre rouge sombre.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des énergies nouvelles.

Les baies en toiture seront disposées en cohérence avec les axes de composition des façades.

Les couleurs de matériaux utilisés pour les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux de la construction principale hormis le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires, ceux-ci seront intégrés parallèlement aux toits.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans les secteurs UAa et UAb :

Les arêtières seront fermés en ardoise, en bardelis ou en ruellée ou à défaut en zinc naturel ou vieilli, sauf pour la commune d'Albignac où l'on pourra utiliser en faitage sur les couvertures en ardoise des tuiles creuses, en terre cuite, de teinte brun foncé.

4 – Clôtures

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, n'excéderont pas 1 m 60 avec une partie pleine de 0,60 mètres surmontée ou non d'une partie à claire voie.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite, la couleur de l'enduit sera choisie en fonction de celle de la construction.

L'utilisation du PVC est interdite.

En cas de réhabilitation d'un mur de clôture existant, il sera reconstitué à l'identique.

Les haies formant clôture en limite de domaine public devront être conformes aux dispositions indiquées à l'article UA 13.

En secteur inondable, les clôtures pleines et les haies arbustives denses faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

UA12-1 Dispositions générales

Les places de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou le cas échéant, sur tout autre terrain distant de moins de 150 m.

Dans le cas d'une impossibilité pour des raisons techniques, architecturales ou paysagères, de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par les textes en vigueur, soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à une distance de moins de 300 m par rapport à l'opération, soit en versant à la commune une participation financière à hauteur de chaque place de stationnement manquante, en vue de la réalisation d'aires de stationnement public.

UA12-2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher (SP) de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

UA12-3 Mode de réalisation

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et dégagements.

UA12-4 Dispositions particulières

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement ;
- b) pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SP) ;
- c) pour les constructions à usage hôtelier : 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus ;
- d) pour les constructions à usage de commerces :
 - commerce de moins de 1000 m² : 1 place par tranche de 50 m² SP
 - commerce de plus de 1000 m² : 2 places par tranche de 50 m² de SP.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement. Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 2 places de stationnement. Les groupes d'habitations doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,60 mètres. Elles peuvent être doublées d'un grillage si le feuillage n'est pas persistant.

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.