

CHAPITRE 1 : ZONE UA

ZONE URBAINE HABITAT ANCIEN

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- l'aménagement de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu ou construit,
- les exhaussements et les affouillements de sols
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol admises devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie publique devront avoir un minimum de 4 m de large et moins de 25 m de longueur afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements publics et privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit permettre l'inscription d'un rectangle de 10 m sur 20 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction après sinistre ni en cas de d'extension ou de surélévation de constructions existantes.

Article Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à un recul supérieur ou égal à 5 m et inférieur ou égal à 50 m des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée différemment, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 2,50 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m à l'égout du toit doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines) ou de pièce de travail : $L = H/2$.

L : distance minimale entre les deux constructions.
H : hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut.

Article Ua9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des annexes non contiguës est limitée à 25 m².

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 4,70 m. La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est le niveau le plus haut.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 1,20 m pris par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes ;

- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner de bonnes garanties de bonne conservation. Est interdit l'emploi, sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, panneaux de béton préfabriqués, etc... Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel. Le bois est autorisé pour la construction des abris de jardin qui ne sont pas accolés

- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés sans débordement de la façade.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

5 - Les toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles, cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des chiens assis d'une largeur maximale de 2,5m, soit par des châssis vitrés, posés et encastés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,2 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,6 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

Les châssis de toit à deux pentes sont interdits.

6 - Les vitrages : les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :
Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.
Sont proscrits, les enduits tyroliens, tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

* Les matériaux recommandés :

Les enduits talochés ou brossés

Les enduits à pierre vue.

La pierre locale appareillée.

Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant des couleurs existantes.

8 - Les vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

9 - Les abris de jardin et annexes non accolés

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit obligatoire...) ou en bois.

10 - Les clôtures :

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de taille couronnées de tuiles vieilles
- Soit d'un mur recouvert d'enduit
- soit d'un muret bas surmonté d'un grillage ou d'une lisse en bois

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 m.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Constructions à usage d'habitation

Pour une construction inférieure à 100 m² de surface de plancher, deux places de stationnement minimum et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de deux véhicules est de 25 m².

Constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places

Etablissements commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
Hôtels : 1 place de stationnement pour 3 chambres

Article Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,4. Toutefois il ne sera pas fait application du C.O.S. pour les bâtiments publics.