

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UAh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux deux hameaux anciens :

- le hameau des Bories
- le hameau de Fouscaïs.

La zone est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir annexe 3 du règlement).

Section I – Nature de l'Occupation du Sol

ARTICLE UAh 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,

* les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UA 2.

ARTICLE UAh 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions :

* les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section II – Condition de l'Occupation du Sol

ARTICLE UAh 3 - Accès et voirie

1 – Accès

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

* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 – Voirie

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

* Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UAh 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses. au réseau public.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un

déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

ARTICLE UAh 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UAh 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

* toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20m. Les règles d'implantation sont alors définies dans le cadre du plan de masse de l'opération.
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

- Lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne d'un autre terrain par rapport à la voie publique.

Cas particulier : piscines

Les piscines doivent être implantées en arrière de la construction bordant la voie.

ARTICLE UA h 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives des voisins sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement,
- soit en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle devant être au moins égale à trois mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve d'un accord entre voisins conclu à titre définitif par un acte simple et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne doit être surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA h 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

* Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus haute.

* Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification à rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE UA h 9 - Emprise au sol

Pour les constructions existantes : sans objet.

Pour les constructions nouvelles, y compris l'extension des constructions existantes : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de l'assiette foncière.

ARTICLE UA h 10 - Hauteur des constructions

* Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

La hauteur des constructions nouvelles doit être égale ou inférieure à 1 fois $\frac{1}{2}$ largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

Dans le cas de terrain en pente une adaptation à cette règle est possible pour trouver un nombre entier d'étages droits.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 8,50 m.

Pour conserver le caractère du vieux centre, cette règle pourra être adaptée aux volumes bâtis existants à proximité sans les dépasser.

ARTICLE UAh 11 - Aspect extérieur

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte prédominante dans la zone.

Au niveau le plus élevé, les loggias couvertes d'une toiture en tuiles sont admises à l'exclusion de toute terrasse non couverte ou véranda.

Les rives d'égout des toitures de tuiles doivent être construites avec des génoises en débord de la façade.

En limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

2. FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

Les enduits doivent être de tonalités claires apparentés à la pierre.

3. CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Sont admis les murs en maçonnerie enduite ou les grilles à barreaux verticaux ronds ou carrés d'une hauteur maximale de 2 m.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

4. MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les menuiseries extérieures, en bois ou en métal, seront peintes.

Les volets avec une écharpe en Z sont interdits.

5. ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admises pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction, être non visibles depuis l'espace public et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

6. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

ARTICLE UAh 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- un garage pour tout nouveau logement créé, ou lorsqu'un bâtiment existant est transformé en habitation. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réaménagement d'un logement ne possédant pas de garage à l'origine,
- des conditions différentes pourront être admises dans le cas de difficultés : topographie, desserte du terrain, cadre de son environnement.

- pour les autres constructions, y compris les bâtiments publics, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement du personnel et des visiteurs, des véhicules de livraison, de transport et de service, ainsi que les surfaces et caractéristiques géométriques nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules en dehors de la voie publique.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique par programme ou copropriété.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UAh 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces boisés classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE UAh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

La densité constructible résulte dans chaque cas particulier de la géométrie de la parcelle, de la largeur de la voie publique, du gabarit des constructions voisines et du projet architectural, en application de l'ensemble des règles de la présente zone.

Cependant le COS maximum est fixé à 1.