Règlement Zones UA

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur caractérisé par l'implantation du bourg ancien dont les caractéristiques principales résident dans une densité assez forte, un alignement de façade créant des rues et une hauteur d'immeuble plus forte que sur les autres secteurs.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des services, des commerces et des activités qui ne nuisent pas aux habitations et sont complémentaires à l'habitat.

Les constructions sont desservies par un système d'assainissement collectif.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les terrains de campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil home,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- Les dépôts et décharges de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les installations classées autres que celles énoncées à l'article UA 2 ci-dessous ;

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

La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'activités économiques (commerciales, artisanales et de bureau) intégrées au bâti et soumises à simple déclaration est autorisée, à la condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et ne nuisent pas à son environnement.

Les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone ou de la commune (exemples : laveries, installations de chauffage ou réfrigération ...) et,
- qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

L'extension et l'aménagement des installations classées existantes sont autorisés, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'ils entraînent une diminution des nuisances et /ou qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent permettre l'usage et le trafic qu'ils ont à supporter. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- et des services de collecte (ramassage des ordures ménagères notamment).

Par conséquent, la largeur des voies est fixée à 3 mètres au minimum. Les impasses devront, prévoir un dispositif de retournement approprié notamment aux véhicules de services publics.

Pour des motifs de sécurité, le nombre d'accès (de voies ouvertes à la circulation automobile) d'une opération d'urbanisme sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire. Tout nouvel accès sur les chemins piétonniers sera soumis à autorisation.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

A cette fin, les solutions exclusivement minérales et non perméables qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel sont proscrites.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure est exigée pour les aires de stationnement de plus de 100 places, et peut être exigée dans les autres cas.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sont réalisés conformément aux avis des services techniques compétents.

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) sont enterrés.

4.4 ORDURES MENAGERES

Toute construction devra comporter un lieu de stockage des containers à ordure. Ils ne séjourneront en aucun cas sur la voie publique en dehors des horaires de collecte.

ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 5 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 2 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Dans le cas d'agrandissement et d'extension de construction ne respectant pas ces reculs minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.

ARTICLE UA 6 -- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'agrandissement et d'extension de construction ne respectant pas ces reculs minimum, l'implantation pourra se faire en continuité du bâti existant sous réserve de ne pas rapprocher d'avantage la future construction de la limite séparative.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Tous bâtiments implantés sur une même parcelle doivent respecter une distance minimale de 2 mètres entre eux.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol naturel avant travaux, est fixée à **6,5 mètres** mesurée à l'égout de toiture ou 7 mètres à l'acrotère de terrasse.

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tel que les souches de cheminée, de ventilation ainsi que les couronnements des immeubles.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à **3 mètres** à l'égout de toiture.

ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.

▪ Règles à respecter pour les constructions existantes

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale des façades doit être respectée, notamment lors de création de nouvelles ouvertures dont les alignements et proportions doivent être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

- Les couvertures originelles en tuiles canal (tuiles creuses), en tuiles plates (dites de Marseille), ou ardoises, sont conservées et restaurées pour les matériaux opaques, ce qui implique le droit d'une installation type véranda. Les pentes de toit sont également conservées à l'identique.

La restitution de la couverture originelle est autorisée si elle est réalisée en cohérence avec le style et l'architecture de la construction.

- Les débords de toits sont conservés

Les chevrons en sous face des avant-toits sont maintenus apparents.

- La création de chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdites.

Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de demeurer de taille limitée, de type tabatière, d'être intégrées dans l'épaisseur de la toiture et de couleur sombre ou bois.

- La finition des enduits sera lissée, talochée ou grattée fin, réalisée à la chaux pour les bâtiments constitués d'un matériau ancien perspirant.

Les couleurs des enduits autorisés sont : blanc, blanc cassé, gris clair, beige, pierre, cendre beige, ou la remise en couleur à l'identique.

- Les couleurs des menuiseries autorisées sont (Références RAL) :

· Dans les verts : 6008, 6014, 6003, 6013, 6025, 6011, 6021, 7033, 6028, 6005, 6007, 6009, 6012

· Dans les gris : 7016, 7022, 7039, 7031, 7037, 7042, 7036, 7030, 1019, 7002, 7006

· Dans les rouges : 8019, 8017, 8014, 8012, 8025, 3011, 3004, 3005

· Dans les bleus : 5003, 5000, 5023, 5014, 5007, 5001, 5008

. Le blanc

. la lasure incolore ou teintée bois

Ou la remise en couleur à l'identique.

La couleur de l'ensemble des menuiseries est identique sur un même bâtiment

- La couleur de l'ensemble des volets, battants et non battants, doit être assortie sur un même bâtiment

- Les panneaux photovoltaïques et de chauffe-eau solaire devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction.

A ce titre, leur implantation prendra en considération les ouvertures existantes et ne créera pas de discontinuité dans la toiture dans la mesure du possible, lorsque cette implantation se situe sur un bâtiment.

▪ Règles à respecter pour les extensions et changements de destination

- **Outre le respect des règles édictées pour les constructions existantes**, toute intervention sur du bâti existant, n'excluant pas une présentation de facture contemporaine, nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques patrimoniales propres de la construction à modifier.

- Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle, une harmonie des matériaux, proportions et colorations doit être recherchée.

- Toute extension doit se faire dans le respect du volume du bâtiment existant, en respectant la pente de toit originelle et en venant obligatoirement dans le prolongement de la toiture existante en pignon ou en façade, sauf cas d'impossibilité justifiée

- Les percements doivent reprendre les dimensions de ceux existants, ou à minima en reprendre les proportions.

- En dehors des toitures-terrasses végétalisées intégrales, des toitures-terrasses peuvent être autorisées pour des volumes de surfaces réduites permettant des liens ou adaptations mineures avec l'existant.

▪ Règles à respecter pour les constructions neuves hors équipements publics

- **Volumétrie**

Quel que soit le parti architectural du projet proposé, les volumes des constructions devront respecter la simplicité du bâti traditionnel caractéristique de la Haute Lande. Les volumes seront donc à angles droits.

Les arcades, arcatures et galeries maçonnées sont interdites.

- **Murs**

Les imitations de matériaux, telles que fausses pierres ou briques, faux bois sont interdits.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou autre revêtement sont interdits.

La finition des enduits sera lissée, talochée ou grattée fin.

Les couleurs des enduits autorisés sont : blanc, blanc cassé, gris clair, beige, pierre cendre, beige, sable.

Les constructions en bois ou à pans de bois sont autorisées. Elles devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région.

Pour les constructions en bardage bois, l'aspect du bois naturel sera privilégié. Le bardage bois vertical sera à couvre-joints. Le bardage sera vertical ou horizontal sur l'ensemble de la construction.

- **Toiture**

Les toitures des constructions comporteront un maximum de 6 versants, supérieure ou égale à 35 %.

Pour les constructions à plus de 4 pentes, celles-ci seront accordées de manière exceptionnelle et devront avoir une recherche architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les éléments de liaison dont la surface est limitée à 10 % de l'emprise totale de la construction.

Les décrochements de toiture créant une dissymétrie de la façade principale, coupes en biais, chiens-assis et excroissances de toiture sont interdits.

Les fenêtres de toit sont autorisées à condition d'être intégrées dans l'épaisseur de la toiture et de proportions verticales (type tabatière).

Les débords de toiture sont d'au moins 50 cm.

Les chevrons en sous face des avant-toits sont apparents.

A l'exception des toitures terrasses et des vérandas, les couvertures sont en tuiles de terre cuite de type canal ou plate mécanique (dite tuile de Marseille), de couleur rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin.

- Ouvertures

Les ouvertures classiques seront plus hautes que larges. Seuls sont autorisés les barreaudages verticaux. Les garde-corps seront à montants verticaux.

Les couleurs des menuiseries autorisées sont (Références RAL) :

- Dans les verts : 6008, 6014, 6003, 6013, 6025, 6011, 6021, 7033, 6028, 6005, 6007, 6009, 6012
- Dans les gris : 7016, 7022, 7039, 7031, 7037, 7042, 7036, 7030, 1019, 7002, 7006
- Dans les rouges : 8019, 8017, 8014, 8012, 8025, 3011, 3004, 3005
- Dans les bleus : 5003, 5000, 5023, 5014, 5007, 5001, 5008
- . Le blanc, blanc crème, blanc cassé
- . la lasure incolore ou teintée bois

Ainsi que les couleurs faisant références à celles déjà présentes sur la parcelle du projet
Les volets battants et roulants sont de la même couleur sur l'ensemble de la construction

- Panneaux solaires et photovoltaïques

Ils devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. A ce titre, leur implantation prendra en considération les ouvertures existantes et ne créera pas de discontinuité dans la toiture dans la mesure du possible.

▪ Règles à respecter pour les dépendances :

La volumétrie respectera celle des dépendances traditionnelles. Les volumes seront donc à angles droits.

Pour les dépendances en bois, les façades devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches, présence possible d'un mur de soubassement). Le bardage bois vertical est à couvre-joints. Le bardage doit être vertical ou horizontal sur l'ensemble de la construction.

Si un enduit est appliqué sur une dépendance maçonnée, celui-ci sera identique à celui de l'habitation principale.

La toiture sera à 2 ou 3 pentes. Les tuiles seront de type canal ou Marseille, de couleur rouge-orangé, ton uni ou vieilli, sans dessin.

Les ouvertures respecteront les mêmes prescriptions que celles des constructions neuves, exception faite des portes de garage.

▪ Règles à respecter pour les piscines

Piscines enterrées

Le liner des piscines enterrées devra être de couleur : blanc-crème, sable, vert, vert-émeraude, gris ou noir.
Les équipements techniques devront être installés dans les annexes autorisées ou dissimulés du paysage.

Piscines hors-sol

Les piscines hors-sol devront être d'aspect bois. Les équipements techniques nécessaires à la piscine devront être installés dans les annexes autorisées ou dissimulés du paysage.

Les piscines hors-sol de plus de 25 m² ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Règles à respecter pour les clôtures

Les clôtures végétales seront assurées par une haie d'essences variées et locales.

Les murs bahuts sont autorisés d'une hauteur de 0,8 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage.

Les grillages seront à larges mailles avec des poteaux en bois ou en fer.

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

En aucun cas, des matériaux précaires destinés à être recouverts devront rester apparents.

La hauteur maximale des clôtures et des haies est fixée à 1,30 mètres sur voie publique et à 1.80 mètres en limite séparative.

Portail :

Le portail doit avoir une hauteur maximale correspondant à la hauteur de la clôture.

Le portail doit être d'aspect bois ou métal, non entièrement plein.

Sont interdites les imitations de matériaux. Les piliers de portail maçonnés doivent être enduits de la même couleur et finition que l'enduit de l'habitation principale.

- Réseaux de télécommunications :

La couleur des antennes paraboliques devra être intégrée à la partie de la construction à laquelle elle est fixée.

Tout immeuble collectif devra être équipé d'une antenne collective

ARTICLE UA 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UA 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des espaces urbains. Les aménagements devront résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement naturel et paysager immédiat afin d'en respecter le caractère (clairières, boisements, cours d'eau,...).

Les projets publics d'intérêt général sont dispensés des obligations mentionnées à cet article.

Plantations et aménagement des espaces libres :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, une surface minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération devra être réservée en espace planté commun et entretenu à raison d'un arbre tige (arbre feuillus d'essence végétale locale) minimum pour 100 m². Cet espace devra être unitaire, en aucun cas résiduel mais bien structurant, l'objectif étant de créer un lieu de regroupement agréable en liaison avec les éléments paysagers structurants tels que fossés, boisements, clairières, ...

Stationnement et desserte :

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour cinq emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.