

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur aggloméré ancien du Bourg Centre. Elle a vocation

principale d'habitation, de commerces, de services et de bureaux.

Le règlement vise à la fois le respect des caractéristiques principales du village par une

implantation majoritairement à l'alignement, mais également avec le souci de marquer

les accès vers les nouveaux quartiers d'urbanisation.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions ou les changements de destination à usage industriel, agricole et

d'entrepôt commercial,

2 - Les installations classées soumises à autorisation,

3 - Les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

4 - Les carrières ou gravières,

5 - Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées et tout dépôt de véhicules.

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

Les constructions ou les changements de destination à usage commercial et artisanal à

condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains environnants et dans la mesure où elles sont compatibles avec les infrastructures existantes.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique

mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

19/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

2 - Voies nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche

des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif et évacuer ses eaux usées au dit réseau par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U., sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible.

20/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Courants faibles :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque le terrain n'est pas encore raccordable au réseau d'assainissement collectif, la

superficie minimale du terrain doit être de 2 500 m² conformément à la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants (à savoir

20 % de la S.H.O.N.) sans création de nouveau logement sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation édictée par la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U.

21/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement

des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques.

2 - Cas particuliers :

L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée réalise une continuité d'implantation avec les immeubles voisins existants,
- en cas de construction sur des parcelles d'angle de voies publiques,
- pour l'extension d'un bâtiment existant en recul et avec le même recul.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement sur voies ou emprises publiques. Au-delà de ces 15 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de toute limite séparative.

2 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance

des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

22/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 8 mètres

sans pouvoir strictement dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

3 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de T.V.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent

être en tuiles de surface courbe.

Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,

- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut pas excéder 1,40 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

23/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes de l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit

être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.

Pour les constructions nouvelles ou changements de destination, il est exigé

:

1 - Habitations :

1 place de stationnement par logement et aucune place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

Aucune place de stationnement n'est exigée.

3 - Commerces :

Aucune place de stationnement n'est exigée.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

24/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un

arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.