

ZONE UA

Caractère dominant de la zone (rappel du rapport de présentation) - La zone UA correspond au centre-bourg d'Orcines et aux centres anciens des hameaux. Le bâti est dense et de nature diverse (habitat, commerces, équipements, etc.)

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

ARTICLE UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel ou artisanales,
- Les installations et dépôts mentionnés aux I et II de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 Avril 1963,
- Les ouvertures de carrières,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2
- Les installations de camping ou de caravaning de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics autorisés,
- Les aires d'accueil.

ARTICLE UA2 - Occupations et utilisations du sol à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou ouvrages,
- Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances,
- L'agrandissement éventuel des bâtiments existants ne peut se faire qu'une seule fois et ne peut excéder 40% de la superficie de plancher des bâtiments existants dans le respect de la typologie architecturale d'origine dans la zone UA ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - Accès et voirie

§.I. Accès

1. 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.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§.II. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2) Eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

§.II. Electricité

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont enterrés.

ARTICLE UA5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les nouvelles constructions, elles doivent s'implanter :

- À l'alignement lorsqu'une marge de recul est figurée sur le règlement graphique ;
- À l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres lorsqu'aucune marge de recul n'est figurée sur le règlement graphique.

Pour les extensions, les surélévations ou les reconstructions des constructions existantes, elles doivent s'implanter :

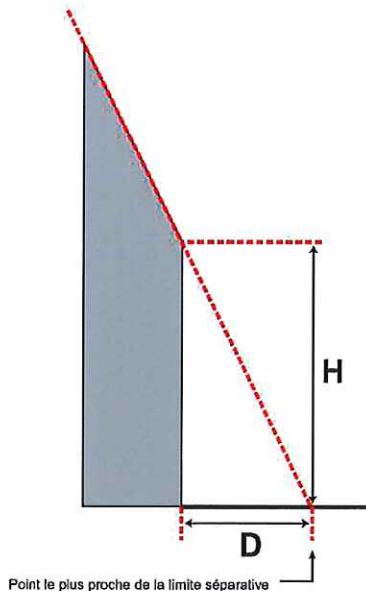
- À l'alignement d'une construction mitoyenne si la construction existante appartient à un alignement d'au moins trois constructions mitoyennes ;
- À l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum si la construction existante n'appartient pas à un alignement d'au moins trois constructions mitoyennes.

ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

Si elles ne s'installent pas en limite séparative, la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$) avec un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives.



Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 3,5 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher soit limitée à 50 m².

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est de 1,5 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre

ARTICLE UA9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UA10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai sur le terrain initial.

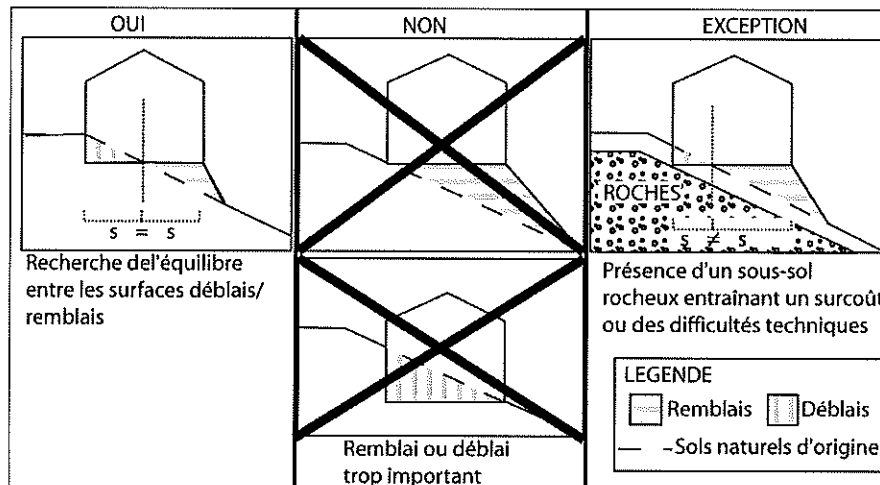
La hauteur doit être compatible avec celle des constructions voisines sans excéder 9 m sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UA11 - Aspect extérieur

I - GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions s'adapteront à la pente naturelle de terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous sol).



- Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

II - REGLES PARTICULIERES

II - 1 Toiture

Pentes

- Si elles ne sont pas en terrasse, les pentes minimum des couvertures seront de 30% et chercheront à s'harmoniser avec les bâtiments contigus.
- L'introduction d'éléments de types capteurs, serres, vérandas, est admises sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.
- Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont végétalisées, ou si elles ne dépassent pas 10% de l'emprise au sol de la construction.

Matériaux

- Hors toitures terrasse, véranda et annexes, le matériau employé pour la couverture des constructions rappellera, par sa couleur et sa forme, la tuile romane ou à emboîtement de couleur rouge brique sans nuances.
- Pour les extensions, le matériau de couverture sera identique au bâtiment existant.
- Pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, la couverture sera réalisée avec un matériau rappelant par la teinte la tuile de couleur rouge brique sans nuances. Pour les annexes de 20 m² de surface de plancher ou plus, le matériau employé pour la couverture rappellera, par sa couleur et sa forme, la tuile romane ou à emboîtement de couleur rouge brique sans nuances.
- Pour les vérandas, les modes de couvertures seront différents selon la superficie :
 - o Pour une superficie au plus égale à 25% de la surface de plancher du bâtiment principal, la couverture pourra être en verre ou dans un matériau opaque d'une couleur identique à celle de la structure de la véranda.
 - o Pour une superficie supérieur à 25% de la surface de plancher du bâtiment principal, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment principal.

II - 2 Façades

• Les façades seront traitées :

- maçonnerie de pierres du pays apparentes – enduits peints. Les bardages pourront être en bois naturel ou en tout autre matériau, à condition que ce dernier ait un aspect bois et que sa couleur soit référencée dans le nuancier joint au présent règlement.
- Les teintes des façades devront être en harmonie avec l'environnement bâti. La teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant ;
- les tonalités des façades devront s'harmoniser avec les menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries. Pour l'ensemble de ces aspects, le pétitionnaire se référera au nuancier annexé au présent règlement.
- les volets roulants sont autorisés à la condition que les caissons soient intégrés dans la façade et sans dépassement.
- les rondins, les madriers, les fustes sont interdits en utilisation extérieure (pignon, façade).
- sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

II - 3 Annexes

- Les couvertures des extensions et annexes devront être réalisées avec le même matériau, dans la même teinte et la même pente de toiture que ceux de la couverture du bâtiment principal.

III - INTERVENTIONS SUR LE BATI TRADITIONNEL EXISTANT

III - 1 Extensions - Surélévations – Couverture

- Elles doivent être réalisées en harmonie avec le volume originel et le bâti environnant (hauteur - matériaux - pente de toiture). Pour la couleur du matériau de couverture, le pétitionnaire se référera au nuancier joint au présent règlement.
- Les toitures pourront être à une seule pente dans la mesure d'une bonne intégration au niveau de la construction existante, ou en terrasse si elles sont végétalisées.

III - 2 Percements

Les modifications et percements d'ouvertures devront respecter l'ordonnancement des façades (composition sur les axes verticaux) et conserver des proportions plus hautes que larges, notamment en cas de transformation d'un local commercial en logement, la vitrine sera remplacée par une ouverture traditionnelle.

III - 3 Ravalement

Parements en pierre

- Les joints au ciment gris et blanc pur sont interdits de même que les finitions reliefs ou lissées au fer.

Enduits – Peintures-éléments de façade divers

- les tonalités des façades devront s'harmoniser avec les menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries. Pour l'ensemble de ces éléments, le pétitionnaire se référera au nuancier annexé au présent règlement.
- la maçonnerie de pierres du pays apparente et si elle n'est pas de maçonnerie apparente, la façade sera enduite
- Les bardages seront en bois naturel.

III - 4 Préservation d'éléments architecturaux de caractère

Les éléments architecturaux typiques devront être préservés et mis en valeur :

Ouvrages en pierre de taille

- *Encadrements de baies, cordons, chaînes d'angles, linteaux cintrés, souches de cheminées à larmiers.*

Menuiseries - fermetures

- Les fermetures pourront être composées de volets battants
- Les volets roulants sont autorisés à la condition que les caissons soient intégrés dans la façade et sans dépassement.

V - CLOTURES

• Sont interdits :

- les clôtures en éléments préfabriqués de béton armé,
 - les piliers de portail en fausse pierre,
 - les murs en béton brut,

• Les murs de clôture doivent avoir un couronnement linéaire simple (éviter les créneaux ou découpes diverses).

- La hauteur sur rue est limitée à 1,20 m. Sauf en cas de mur bahut qui pourrait être surmonté d'un dispositif à claire voie et dont la hauteur totale ne pourra excéder 2 m.
- Les couleurs des enduits seront traitées en harmonie avec le bâtiment.
- Les haies mono-essence sont proscrites (thuyas, cyprès,...) et les haies de feuillus composées de plusieurs espèces sont préconisées

ARTICLE UA12 - Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé une place de stationnement par habitation,
- Pour les services, bureaux, bâtiments publiques et commerces, 1 stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; cette disposition ne s'applique pas lors de l'extension des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes.
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10m² de salle,
- Pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 places pour 3 personnes.

ARTICLE UA13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.