

ZONE UA

Envoyé en préfecture le 13/11/2017

Reçu en préfecture le 13/11/2017

Affiché le

SLO

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 dépôts de véhicules,
- Les ouvertures de carrières,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2
- Les installations de camping ou de caravanning 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. Dans tous les cas, les voies ouvertes à la circulation publique ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, avec une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément 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. Électricité

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 :

- Avec un recul identique aux constructions voisines lorsqu'au moins trois de ces constructions sont mitoyennes et forment un front bâti continu ;
- À l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum si la construction existante n'appartient pas à un front bâti continu d'au moins trois constructions mitoyennes.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², l'implantation peut s'effectuer à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

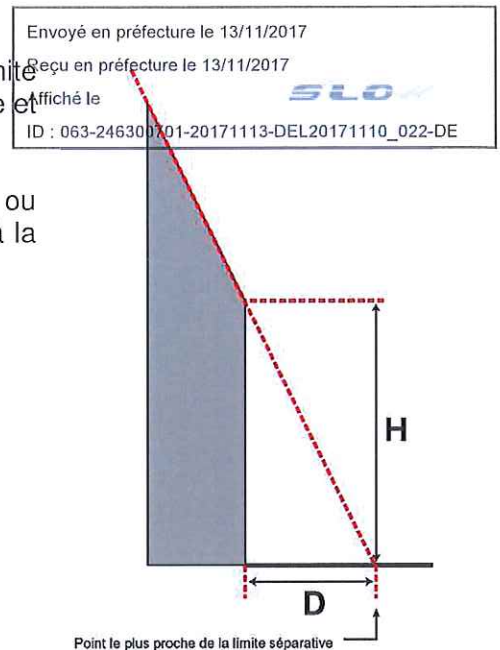
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

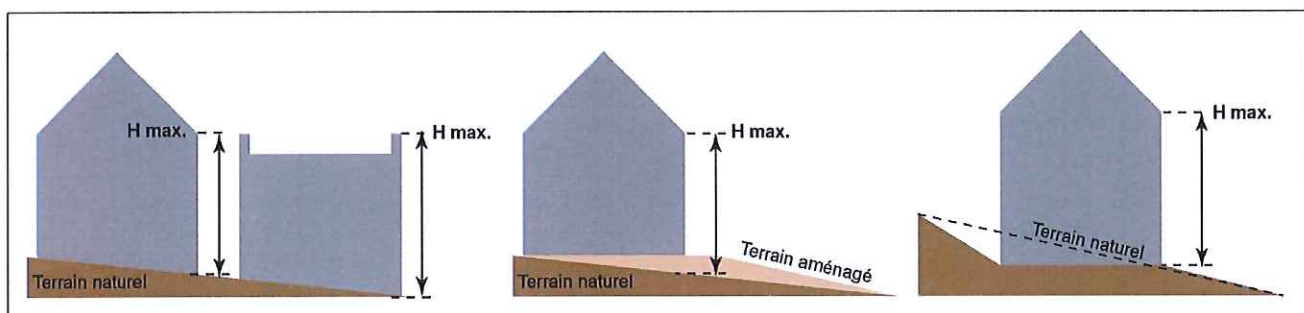
Il n'est pas fixé de règles particulières

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, ou à l'acrotère pour les toits terrasse, 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.

1 - Dispositions générales

Envoyé en préfecture le 13/11/2017

Reçu en préfecture le 13/11/2017

Affiché le

SLO

ID : 063-246300701-20171113-DEL20171110_022-DE

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur architecture ou 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.

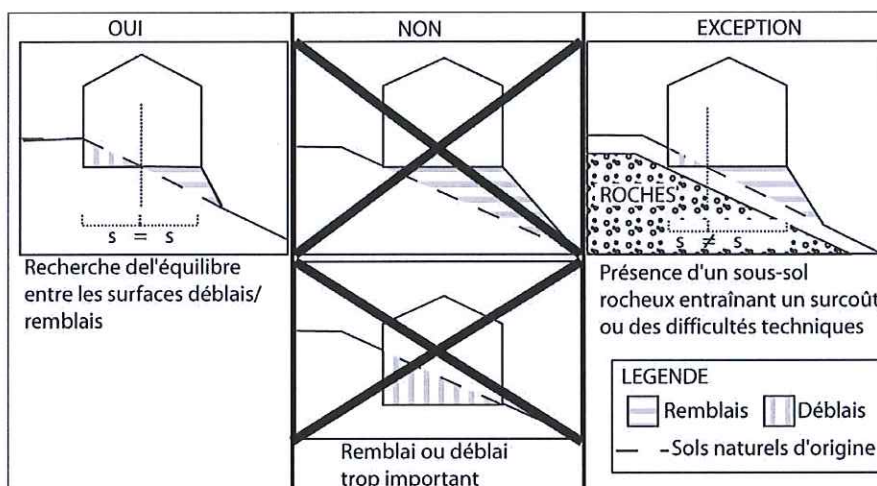
Le choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

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.

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).



2 – Toitures

2-1 – Volumes

Si elles ne sont pas en terrasse, les pentes minimum des couvertures seront de 30% et chercheront à s'harmoniser avec les bâtiments contigus. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Les toits terrasse ne sont admis que s'ils sont végétalisés, ou si leur superficie n'excède pas 10% de l'emprise au sol de la construction considérée.

2-2 – Matériaux de couverture

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des vérandas, des serres et des toits terrasse, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect et la couleur des tuiles de couleur rouge brique, sans nuances et de types romane, ou à emboîtement. Le même aspect sera conservé pour les matériaux de couverture des extensions des constructions existantes.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture et devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

2-3 – Vérandas

Par dérogation aux dispositions des alinéas 2-1 et 2-2 précédents, pour les vérandas dont l'emprise au sol est au plus égale à 20% de celle du bâtiment principal, le matériau de couverture pourra avoir l'aspect du verre ou d'un matériau opaque ou translucide d'une couleur identique à celle de la structure de la véranda.

2-4 – Annexes

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa 2-2 précédent, 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.

3 – Façades

3-1 – Couleur et aspect

Les murs seront recouverts soit d'un revêtement à l'aspect d'un enduit crépis, taloché ou gratté fin ou moyen, soit d'un bardage à l'aspect de bois (l'aspect de fustes est interdit), soit de pierres de pays.

Les matériaux employés en façade seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère des constructions voisines de la construction projetée, et selon le nuancier annexé au présent règlement.

3-2 – Ouvertures et menuiserie

Les ouvertures créées en neuf comme en rénovation ne sont admises que si la façade considérée est située à au moins 1,9 mètre de la limite séparative pour une vue directe, ou à 0,6 mètre pour une vue oblique.

Les couleurs des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrements et ferronneries devront s'harmoniser avec celle de la façade, et choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

L'installation de volets roulants est admise seulement si le coffre est non visible, inclus dans le linteau maçonné.

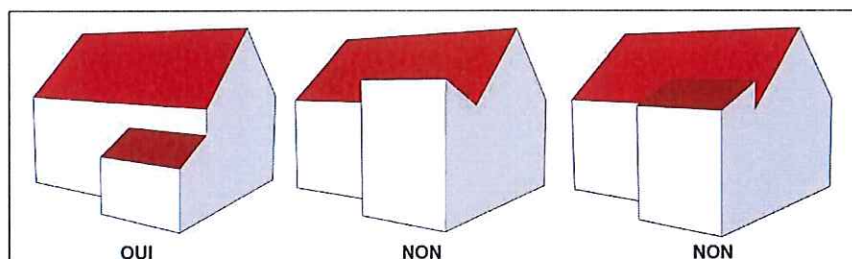
4 – Travaux sur le bâti existant

4-1 - Extensions - surélévations

Les extensions ou surélévations doivent être réalisées en harmonie avec le volume original et le bâti environnant (hauteur - matériaux - pente de toiture).

Les surélévations doivent être réalisées au droit des façades de la construction existante.

La toiture des extensions pourront être à une seule pente si son faîtage est situé à une altitude inférieure de celle du sommet de la façade de la construction existante contre laquelle elle est accolée, et si sa pente est orientée à l'opposé de cette façade.



4-2 - Toiture

Les toitures existantes pourront être renouvelées à l'identique lorsqu'elles présentent des caractéristiques patrimoniales, techniques (charpente, pente) ou architecturales particulières ne permettant pas l'application de la règle précédente.

4-3 - Façades

Les travaux de ravalement ou de restauration des constructions existantes devront conserver les parements en pierre de taille, les chainages, bandeaux, corniches, génoises, encadrements d'ouvertures, ferronnerie et volets.

Les modifications et percements d'ouvertures devront respecter l'ordonnancement des façades (composition sur les axes verticaux).

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

5 – Clôtures

5-1 – Hauteur maximale

Le long des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs à claire-voie et des murs est limitée à 1,20 mètre.

Si les murs sont surmontés d'un dispositif à claire-voie (mur-bahut), la hauteur totale de la clôture pourra être portée à 1,80 mètre le long des routes départementales et 2 mètres le long des autres voies.

Le long des limites séparatives, la hauteur est limitée à 2 mètres.

5-2 – Aspect

Sont interdits :

- les clôtures en éléments préfabriqués de béton armé,
- les piliers de portail en fausse pierre,
- les murs en béton brut,
- L'ajout de brise-vent ou de brise-vue dans les dispositifs à claire-voie.

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

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 publics 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.

Les haies mono-spécifiques sont interdites (thuyas, cyprès...) et un mélange de feuillus est préconisé en excluant notamment les plantes invasives et les essences allergènes.

Envoyé en préfecture le 13/11/2017

Reçu en préfecture le 13/11/2017

Affiché le

ID : 063-246300701-20171113-DEL20171110_022-DE