

Z O N E U a

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, constituée par le village ancien qu'il convient de conserver dans son esprit et ses volumes.
Elle comprend un secteur Ua r3 où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, une étude géotechnique est conseillée.

ARTICLE Ua 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans le quartier,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers autres que ceux définis à l'article Ua 2 ci-dessous.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- D'habitation et lotissement à usage d'habitation,
- Hôtelier et maison de retraite,
- De restauration,
- D'équipements collectifs,
- De commerce et services,
- De bureaux,
- De clôtures,
- De stationnement.
- Les entrepôts commerciaux directement liés à une surface de vente située dans le quartier,
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions :
 - Qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - Qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - Qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Sur tous les terrains naturels présentant une pente supérieure ou égale à 17 % avant travaux, toutes les constructions, quelle qu'en soit la destination, ne pourront dépasser 250 m² de surface de plancher.

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

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE Ua 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité – Téléphone - gaz :

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux.

4. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE Ua 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
2. Une implantation en recul peut être admise si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie.

ARTICLE Ua 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
2. Pour les constructions ayant une façade sur rue :
 - Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous ses niveaux.
 - Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.
3. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
4. Des implantations différentes sont admises pour les équipements de service public pour en faciliter les accès ou permettre un aménagement de l'espace public.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 9 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▪ Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

▪ Hauteur absolue

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles avoisinants, sans pouvoir dépasser le niveau du pied de la Tour Sarrazine.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Toutefois des hauteurs moindres sont admises pour les équipements de services publics non contigus à des constructions existantes.

ARTICLE Ua 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Pour leurs couleurs, il conviendra de se référer à la palette de couleurs déposée en Mairie.

1. Volume :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

2. Couvertures :

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposées ; la pente doit se situer entre 27 et 35 %. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins. Les toitures à 4 rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieillies.
- Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

3. Façades :

- Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
- Les balcons ne sont autorisés que sous la forme traditionnelle, c'est-à-dire constitués par une armature métallique ou des consoles de pierre soutenant une plaque d'ardoise, de marbre ou de pierre. Les garde-corps doivent être en fer forgé avec des éléments verticaux simples.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets de bois. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Les enduits de façades peuvent : soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont autorisés à l'exclusion de tout enduit tyrolien ou projeté mécaniquement.

4. Coloration : Quelle que soit la nature des travaux, ravalement de façade, transformation de bâtiment existant, construction neuve, annexes, mur en tout genre, clôture, dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.

5. Imitations : toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

6. Inscriptions publicitaires Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

7 Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Dans les cas de toitures à 2 pentes les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit. L'implantation des antennes paraboliques au sol est autorisée, les implantations en façade sur rue sont prosrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air devront être obligatoirement encastrés dans le mur d'une façade et masqués par des volets en bois ou des grilles partiellement ajourées.

Les capteurs solaires en toiture et en façade sur rue sont interdits.

ARTICLE Ua 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

- Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ua 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Les places de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE Ua 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans le secteur Ua les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles Ua 1 à Ua 13.

Page 12 sur 12
Commune du Revest-les-eaux
Plan Local d'Urbanisme 2012 - Règlement