

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-bourg de Mouzillon, au sein duquel le tissu urbain est ancien, mixte et dense.

### SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES DU SOL INTERDITES.

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Article UA 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✘ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UA	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>		
Exploitation agricole	✓	(1)
Exploitation forestière		✘
<b>HABITATION</b>		
Logement	✓	(2)
Hébergement	✓	(2)
<p>✓ (1) autorisation de l'évolution et de la mise aux normes exploitations agricoles existantes dans la zone sous condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.</p> <p>✓ (2) Toute construction nouvelle ou extension devra respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à toute limite de zone Av environnante</p>		
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	✓	(3)
Restauration	✓	(3)
Commerce de gros		✘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	(3)
Hébergement hôtelier et touristique	✓	(3)
Cinéma		✓
<p>✓ (3) sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat (absence de risques, pollutions et nuisances).</p>		

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ (4)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (4)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (4)
Salles d'art et de spectacles	✓ (4)
Équipements sportifs	✓ (4)
Autres équipements recevant du public	✓ (4)
✓ (4) sous réserve d'être compatibles avec les constructions* / activités existantes dans la zone.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✓ (5)
Entrepôt	✗
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✗
✓ (5) seule l'industrie manufacturière est autorisée (hors énergie et industries agroalimentaires), sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat.	

#### UA 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction\*, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous formes d'épaves ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux ;
- L'implantation\* de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation\* de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les Affouillements\* et Exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone ;
- La transformation de produits liés à une exploitation agricole existante sur le territoire communal.

#### UA 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS\*

#### PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES\*

Lorsque l'Unité foncière\* est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des Limites séparatives\* et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\* ».

Les constructions\* doivent être implantées à l'Alignement\*.

*Une Implantation\* différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Dans le cas de l'Extension\* ou de la Réhabilitation\* d'une Construction existante\* dont l'Implantation\* diffère de la règle, une Implantation\* en continuité du bâti préexistant est permise ;*
  - *Lorsqu'un Recul\* est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;*
  - *Si la construction est localisée en second rideau et s'intègre dans le cadre du projet BIMBY communal ;*
  - *Si la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en Façade\*, un porche, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.*
  - *Si l'Implantation\* se fait dans le prolongement ou l'Alignement\* des constructions\* voisines.*
  - *Si l'Implantation\* alternative rentre dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.*
  - *S'il existe un Recul\* imposé aux abords des routes départementales à grande circulation ou dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques\*.*
  - *Si la construction\* est une Annexe\*, un équipement public ou d'intérêt collectif.*
- *Exception pour le stationnement hors garage (« carport ») et les terrains en angles (Façade\* principale de la construction\*).*

#### PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

Les constructions\* principales doivent être implantées sur au moins une Limite séparative\*. Dans le cas d'une Implantation\* en Retrait\*, il doit être au moins égal à la moitié de la Hauteur\*, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.

*Une Implantation\* différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Dans le cas de l'Extension\* ou de la Réhabilitation\* d'une Construction existante\* dont l'Implantation\* diffère de la règle, une Implantation\* en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions\* existantes.*
- *Si le Bâtiment\* est une Annexe\* ou un équipement public ou d'intérêt collectif.*
- *Si l'Implantation\* alternative rentre dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.*
- *Si l'Implantation\* vise à minimiser les ombres portées sur les constructions\* voisines.*

## HAUTEUR\*

La Hauteur\* des constructions\* devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les constructions\* doivent respecter le Gabarit\* général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

La Hauteur\* ne devra pas dépasser le RDC+2+C (Rez-de-chaussée+ 2 étages + Combles\*).

Le dépassement de la Hauteur maximale\* est autorisé :

- en cas de reconstruction\* et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une Hauteur\* équivalente à celle du Bâtiment\* existant ;
- en cas d'Extension\* d'une construction\* présentant une Hauteur\* supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la Hauteur\* de la construction\* principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;
- pour assurer une continuité avec la construction\* voisine si elle a une Hauteur\* supérieure.

Le principe ne s'applique pas :

- aux constructions\* et installations techniques à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, aux installations techniques de grande Hauteur\* (antennes, pylônes, châteaux d'eau...) ni aux édifices de culte.



## GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction\* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes : La multiplication des excroissances est proscrite et les extensions devront être implantées en majorité en continuité du volume principal existant ;
- La qualité, la durabilité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Les Annexes\* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions\* existantes.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction\*, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La multiplication des excroissances est proscrite et les extensions devront être implantées en majorité en continuité du volume principal existant.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments\* de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

## FAÇADES\*

La Façade\* ainsi que ses couleurs devront être en harmonie avec le bâti environnant et les tonalités locales. Le recours aux teintes de couleur neutre, de type gris coloré proche des teintes de pierres ou des enduits traditionnels, devra être privilégié.

Sont interdits, en Façade\* :

- La tôle ondulée, le fibrociment, le béton et la maçonnerie non enduite ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps,

Exceptions :

- Les devantures commerciales pourront recourir à des matériaux comme la tôle ;
- Abris de jardin : doivent être en harmonie avec la construction\* principale (enduit et couverture). Des abris de jardin en bois ou d'aspect équivalent sont autorisés dans la limite d'un seul abri par Unité foncière\*. L'emploi de matériaux métalliques ou d'aspect similaire est interdit ;
- Activités économiques : Les Bâtiments\* d'activités doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant en ayant recours à des matériaux d'aspect équivalent aux bardages en bois. On aura de préférence recours à des teintes neutres surtout pour les Bâtiments\* présentant un volume important. Toute autre type de bardage est interdit ;
- Exception pour projet architectural (exemple : béton matricé, ...).

## CLOTURES\*

L'usage des matériaux suivants est interdit : tôle ondulée, canisses, brande et plexiglass.

*Sur les voies et Emprises publiques\** :

Le soubassement devra faire 1,2 mètre maximum, tandis que la Hauteur\* totale avec rehaussement ne devra pas être supérieure à 1,8 mètre.

*Sur les Limites séparatives\** :

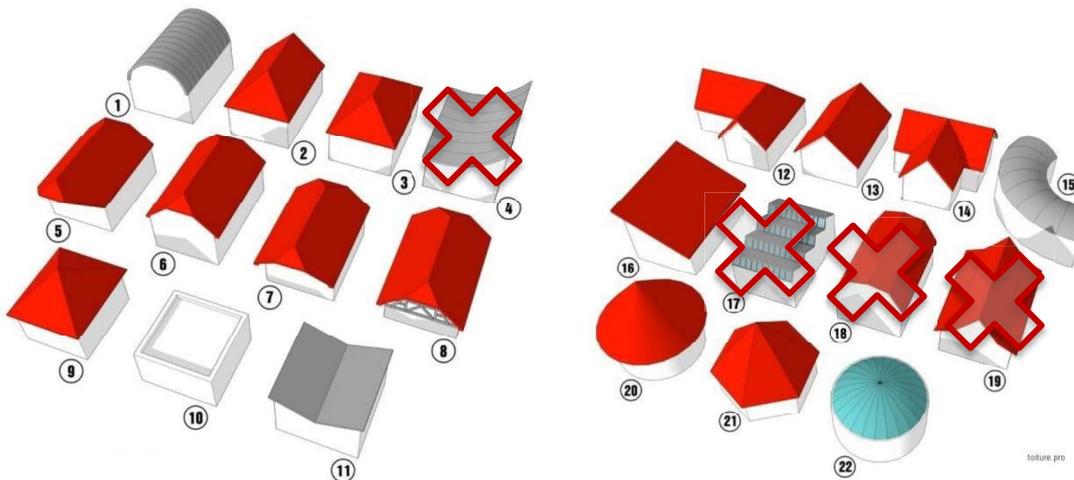
La Hauteur maximale\* autorisée est de 1,8 mètre.

## TOITURES

Sont interdits, en toiture :

- L'usage de la tôle ondulée, du fibrociment et du chaume ;
- Les toitures cintrées à simple courbure concave (4\*) ;
- Toiture shed, à redans partiels ou en dents de scie (17\*) ;
- Toiture à la Mansart avec terrassons, brisis et ligne de bris (18\*) ;
- Toiture à coyers ou coyaux (19\*).

\* Cf. le schéma ci-dessous.



## OUVERTURES

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. De manière générale, tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien, devra correspondre au matériau d'origine et suivre un dessin et des dimensions cohérents avec l'architecture. Les menuiseries de rénovation, les doubles fenêtres extérieures ou survitrages extérieurs, les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage sont à proscrire.

Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante (récente) sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

## RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION, EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions d'origine et respecter les caractéristiques du bâti existant (matériaux, décors, modénatures, etc...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des Façades\* et des décors d'origine. Les ravalements sur bâti ancien devront privilégier le recours à un enduit d'aspect chaux naturelle, finition gratté fin. Le recours aux enduits d'aspect ciment, résine synthétique ou mortier à base de ciment artificiel est à proscrire pour le bâti ancien en raison de leur caractère imperméable favorisant l'humidité des murs. La mise en œuvre de baguette d'angle et de grillage d'accroche est interdite sur le bâti ancien.

En fonction de l'état sanitaire des constructions anciennes, les enduits en bon état mais défraîchis peuvent être rénovés en privilégiant les méthodes suivantes : badigeon de chaux coloré, peinture minérale à la chaux ou peinture silicatée d'aspect mat. La peinture organique n'est pas recommandée.

L'architecture et la volumétrie du bâti ancien ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées. Le recours aux matériaux d'aspect plastique devra être évité dans le cas de la restauration, réhabilitation ou rénovation d'un bâti ancien.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle Mouzillonnaise\* devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle Mouzillonnaise p 24 du présent règlement).

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les coyaux doivent être conservés.

## INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ELEMENTS EXTERIEURS

Il est recommandé d'implanter les installations techniques et éléments extérieurs tels que les paraboles et climatiseurs de manière à ce qu'ils soient non visibles depuis l'espace public. Avant toute installation de système de climatisation, il est préférable de privilégier la mise en place d'alternatives plus respectueuses de l'environnement, par exemple, des protections solaires non consommatrices d'énergie ou des plantations d'arbres.

## ANNEXES

Dans la mesure du possible, les abris jardin ne devront pas être visibles depuis l'espace public. A défaut, ils devront faire l'objet d'une intégration architecturale en harmonie avec la construction principale, notamment en privilégiant le bardage en bois naturel, sans vernis, ni lasure d'aspect trop brillant.

## *UA 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\**

---

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige\* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une Extension\*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol (cf. Annexe\* n°1).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges\* pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Pour toutes nouvelles constructions implantées sur des parcelles contigües aux terrains AOC, un espace tampon de 10 mètres assorti d'une haie arbustive de 2 mètres de large et de haut devra être réalisé.

#### *UA 2.4 / STATIONNEMENT*

---

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

### SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.