

**REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel dense et généralement en ordre continu.

Un sous-secteur Uaa correspond aux secteurs de Caulne et de Trégadoret

**ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

- Le stationnement " en garage mort " de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES.****I. Voirie**

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

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3 50 m de largeur.

Pour les voiries desservant plus de 3 lots la création d'une palette de retournement pourra être exigée.

## **II. Accès**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD 766.

## **ARTICLE Ua 4 -        DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Electricité et téléphone**

Dans les lotissements et opérations d'aménagement les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Dans les autres cas le projet devra tenir compte des équipements en place. On privilégiera l'enfouissement des réseaux notamment dans le cas d'extension du linéaire existant.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence d'un tel réseau les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie à la topographie et à l'hydrologie du sol.

**b) Eaux pluviales**

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

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

- Le long des routes départementales les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage. En l'absence de marge de recul au plan les constructions nouvelles devront respecter les conditions minimales suivantes calculées par rapport à l'axe de la voie :

- RD 766 : 35 m
- RD 13 129 157 : 20 mètres de recul hors agglomération et 10 m en agglomération

Néanmoins :

- La construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée sur une hauteur minimum de 1.50 m par des murs ou murets surmontés de grilles (voir article 11)

- L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

- Pour les constructions telles que garages abris de jardin, ... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

- Les constructions principales doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

- Toutefois les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives. Dans ce cas elles doivent respecter une distance par rapport aux autres limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3.00. Mètres.

- Pour les constructions telles que garages abris de jardin, ... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Sans objet

**ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

**ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

- La hauteur maximale des constructions mesurée :
  - à l'égout de toiture et au faîtage ou au point le plus haut
  - à l'acrotère (bâtiments annexes dépendances éléments de liaison...)

est fixée comme suit :

| SECTEUR | EGOUT DE TOITURE | FAITAGE | ACROTERE |
|---------|------------------|---------|----------|
| Ua      | 7.00 m           | 11.00 m | 6.00 m   |
| Uaa     | 6.00 m           | 11.00 m | 6.00 m   |

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

**1. Rénovations et aménagements des constructions anciennes en pierres**

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole si il y a nécessité de créer des ouvertures la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante, soit
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les rénovations devront intégrer les préconisations et prescriptions présentées en annexe 2 du présent règlement.

**2- Constructions neuves modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé. Les constructions devront intégrer les préconisations et prescriptions présentées en annexe 2 du présent règlement.

**3 - Clôtures :**

**1.5 - Clôtures :**

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect . En cas de création de clôture celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

**Sur les voies et emprises publiques et marge de recul :**

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en pierre d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum

couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur maximum de 1.20 m.

Ces deux solutions peuvent être surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint ou d'éléments en bois PVC etc..., le tout n'excédant pas 1.80 m ;

Les clôtures végétales sont uniquement admises en " doublage " des dispositifs présentés ci-dessus.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent) de panneaux préfabriqués en bois ou en béton est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

**ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :

- En cas de création de logement par changement de destination ou division de logement : 1 place de stationnement par logement créé,
- En cas de construction neuve : 2 places par logement.

- En cas d'impossibilité technique urbanistique ou architecturale de les réaliser le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

- **A défaut il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.**

**ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

Sans objet

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.