

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre ville de CHÂTEAUNEUF DU FAOU, couvrant ses principales places, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. L'ouverture ou l'extension de carrière.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou une autorisation d'occupation du sol.
4. Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable.
5. Les installations destinées à l'activité agricole.
6. Les discothèques.
7. Les casses automobiles.

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles L.421-3, R.421-26, R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
En dehors des EBC, l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2003 fixe à 2,5 hectares le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du Code Forestier.
5. Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
6. Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'activités artisanales, d'équipement collectif, de bureaux et de services et de stationnement de véhicules.
2. Les annexes et dépendances des constructions existantes. Leur superficie maximale ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

3. Les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation.
4. L'hivernage de caravanes ou de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration parfaite (bassin de rétention, transformateur EDF,...).

Article UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées prioritairement sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.

2. Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise des voies. La construction en retrait peut-être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par une clôture (mur ou mur surmonté d'une grille ou d'un grillage) de hauteur égale ou supérieure à 2 mètres.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut-être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

3. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par un mur de clôture de hauteur égale ou supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages de faible importance réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, locaux destinés aux ordures ménagères, ...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...),
- dans le cadre d'une projet d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La construction en retrait par rapport aux limites séparatives peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique, d'une clôture (mur ou mur surmonté d'une grille ou d'un grillage), de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres les unes des autres.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

zone	égout de toiture	faîtage*
UA	10.00 m	14.00 m

* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus, ...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

2. Les constructions annexes réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

3. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4. Les vérandas rapportées à un bâtiment existant et visibles depuis l'espace public devront s'intégrer par leur volume, à l'architecture de la construction initiale.

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

6. Les enseignes devront se conformer à la typologie locale. Elles seront conformes aux dispositions du code de l'environnement (articles R.581-55 et suivants).

7. Les bardages ne sont autorisés que sur les flèches des constructions.

Les bardages présentant la même teinte que le revêtement de la construction seront privilégiés.

8. Clôtures :

a) Les clôtures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

b) L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

c) Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

9) Les éléments du patrimoine bâti repérés au document graphique seront à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Article UA12 - OBLIGATIONS DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors de voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

3. Enfin, en cas d'impossibilité absolue, afin de permettre les opérations de rénovation, les aménagements ainsi que les reconstructions d'immeubles existants pourront être autorisés si la commune atteste disposer dans un rayon de 300 mètres de places de stationnement en nombre suffisant.

Article UA13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.