



TITRE II

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Elle correspond au centre ancien de VAUDOY.

Celui-ci se caractérise par un tissu urbain constitué de parcelles longues et étroites, sur lesquelles s'implante un bâti de type rural, édifié en continu à l'alignement des rues.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.
- La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie (article L 123.1.5° du Code de l'Urbanisme).

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises:

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les lotissements au sens des articles R 315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
- les hôtels, les restaurants ;
- les constructions à usage de bureaux, commerces et services ;
- les équipements collectifs.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies:

- les constructions ou aménagements de constructions existantes, à usage d'artisanat, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, et que leur surface hors-oeuvre nette n'excède pas 100 m² ;

- les installations classées soumises à déclaration au titre de la loi n°76663 du 19 juillet 1976, si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition que les nuisances et dangers soient prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement d'habitat de la zone où elles s'implantent ;

- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- les aménagements ou extensions modérées des installations classées soumises à autorisation au titre de la loi n°76663 du 19 juillet 1976, existantes à la date de publication du présent P.O.S., à condition que les nuisances et dangers soient prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement d'habitat de la zone où elles sont implantées.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- les nouvelles installations classées soumises à autorisation au titre de la loi n°76663 du 19 juillet 1976;

- les constructions à usage industriel .

- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme ;

- les carrières ;

- les installations et travaux divers définis aux alinéas a et b de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Aucun accès aux constructions ne pourra se faire à moins de 0,30 m au dessous du niveau de la voie de desserte.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

Eaux usées: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

Eaux pluviales: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Toute construction (bâtiment principal, annexe, et mur de clôture) doit être implantée à une distance d'au moins 4 mètres de l'axe des voies.

Cette règle peut toutefois ne pas être respectée en cas d'aménagement, ou de reconstruction à implantation identique de construction existante, dont l'implantation à la date d'approbation du présent P.O.S., ne répondrait pas à la condition définie ci-dessus, ainsi que pour leur extension modérée mais à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à l'axe de la voie,

- En outre, les constructions principales doivent être implantées :
 - soit sur l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte, lorsque ledit alignement s'inscrit à une distance de plus de 4 mètres mesurée à compter de l'axe de la voie;
 - soit à une distance de 4 mètres mesurée à compter de l'axe de la voie, dans les cas contraires.

Toutefois, cette règle peut ne pas être respectée dans les cas suivants :

- lorsque le terrain est déjà bâti à plus de 70% sur la ligne d'implantation définie ci-dessus ;
- lorsque le terrain est en surplomb ou en contrebas de plus d'un mètre par rapport au niveau de la voie de desserte, auquel cas il peut être autorisé un recul au plus égal à 6 mètres par rapport à la ligne d'implantation définie ci-dessus ;
- pour l'aménagement, l'extension modérée, ou la reconstruction à implantation identique de construction existante, dont l'implantation à la date d'approbation du présent P.O.S., ne répondrait pas aux conditions définies ci-dessus ;
- pour les annexes de construction principale édifiée sur l'unité foncière,
- pour l'implantation de bâtiment affecté au stationnement d'au plus deux véhicules,
- pour la réalisation d'équipement public.

- Sur les parties de la ligne d'implantation définie ci-dessus, qui ne comportent pas de construction, il sera édifié un mur de clôture conforme aux prescriptions de l'article UA 11.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En façade sur rue, les constructions principales devront être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Cette règle peut toutefois ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- pour l'aménagement, l'extension modérée, ou la reconstruction à implantation identique de construction existante, dont l'implantation à la date d'approbation du présent P.O.S., ne répondrait pas aux conditions définies ci-dessus ;
- pour les annexes de construction principale édifiée sur l'unité foncière,
- pour l'implantation de bâtiment affecté au stationnement d'au plus deux véhicules,
- pour la réalisation d'équipement public.

- Dans tous les cas de retrait, les constructions devront respecter par rapport aux limites séparatives de propriété un recul minimal de 3,50 mètres.

Cette règle peut toutefois ne pas être respectée en cas d'aménagement, de reconstruction à implantation identique, ou d'extension modérée de construction existante dont l'implantation ne répondrait pas à la condition définie ci-dessus à la date d'approbation du présent P.O.S., mais à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction par rapport à la limite séparative de propriété.

- Par ailleurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'une baie de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3,50 m.

Toutefois lorsqu'une construction existante est implantée à une distance comprise entre 1,90 m et 3,50 m d'une limite séparative, il pourra être percé des baies au rez-de-chaussée de la construction, à condition qu'il soit édifié sur la limite séparatives faisant face à celles-ci un mur de clôture de 2,00 m de hauteur allant de l'alignement jusqu'à 2,00 m au delà des baies.

- Implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune:

Elle devra être conforme aux dispositions de l'article UA 6.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 12 m.
Le nombre de niveaux n'excédera pas R+1+combles.

Sur la voie de desserte les constructions devront avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit compris entre 4 m et 7 m à partir du niveau de la voie de desserte. Pour les constructions en

pignon sur la voie de desserte on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse.

Le plus grand linéaire du faitage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou de verrières.

Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faitage.

Aspect des façades

Les ouvertures en façade ou en pignon devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé au choix par :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Les dispositions concernant les toitures et l'aspect des façades pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- extension, ou aménagement de bâtiments existants,
- architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

Clôtures

En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- d'un muret de soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m, surmonté d'une grille.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,80 et 2,00 m.

Sur les autres limites séparatives, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement .

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée, et à condition qu'il n'en résulte pas un accroissement significatif de la capacité d'accueil de la construction.

Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées;

Constructions à usage d'habitation:

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau ou de service:

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette sera consacrée au stationnement des véhicules.

Constructions à usage d'artisanat:

Il sera créé au moins une place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre brute.

Hôtels, restaurants, salles de réception:

Il sera créé une place de stationnement pour:

- une chambre d'hôtel
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.