

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT 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 traditionnelle, dense et généralement en ordre continu. Elle comprend les secteurs :

- UAa du village du GORVELLO
- UAb du centre du bourg de SULNIAC.

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie du bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

#### **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- \* Les installations et travaux divers visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- \* 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 d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- \* Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- \* La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,

#### **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

L'implantation, 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.

## **Article UA 3 – Accès et voirie**

### **I – 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.

### **II – 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 mètres de largeur, de 3 mètres seulement dans le cas d'un passage entre deux bâtiments existants.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques ou urbanistiques et de sécurité le permettent.

## **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

### **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 - 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.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III – Electricité et téléphone :**

Les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages spécifiques, comme indiqué à l'article 8 du titre I du présent règlement.

### **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à ces limites.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages spécifiques, comme indiqué à l'article 8 du titre I du présent règlement.

### **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est imposée.

### **Article UA 9 – Emprise au sol**

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 est mesurée à l'égout de toiture à l'acrotère et au faîtage. Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE OU ACROTÈRE pour les toitures terrasses	FAITAGE ou point le plus haut
<b>UAa</b>	<b>6,00 m</b>	<b>9,00 m</b>
<b>UAb</b>	<b>7,00 m</b>	<b>10,50 m</b>

- \* Pour une meilleure intégration dans son environnement bâti, les constructions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction voisine qu'elles viendraient jouxter.
- \* Un dépassement de ces hauteurs est autorisé pour les extensions de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que la hauteur des extensions n'excède pas la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage et à l'acrotère de la construction
- \* Pour des constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel (avant terrassements).
- \* La hauteur maximale des ouvrages spécifiques et équipements d'intérêt collectif visés à l'article 8 du titre I du présent règlement n'est pas limitée.

### **Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

#### **LES CLÔTURES :**

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures végétales, telles que les talus, les haies vives (bordure de chemins creux, brise-vent,...) peuvent être conservées.

Les clôtures nouvelles, visibles depuis la rue ou les emprises publiques, comportant des éléments en béton moulé, en parpaings apparents ou en brandes ne sont pas admises.

**Article UA 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves ou des réhabilitations et les installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet, ou en cas d'impossibilité pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, sur tout autre terrain distant par la voie la plus courte, de moins de 200 mètres, non situé en secteurs A ou N. Ces aires doivent être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UA 13 – Espaces verts et 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 à la section II du présent chapitre.