TITRE II - CHAPITRE I - ZONE 1UA

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone 1UA recouvre le noyau historique du hameau du Fort Matra, classé monument historique, (contraintes architecturales à respecter et soumission pour toute action à l'avis de l'ABF). Elle permet la restructuration des bâtiments existants et la réalisation d'aménagements urbains respectant le caractère du site.

Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées au schéma de secteur du P.A.D.D. relatif à l'aménagement des espaces publics du hameau du Fort.

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

ARTICLE 1UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1UA2.

ARTICLE 1UA2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les aménagements urbains visant à une réorganisation et une requalification des espaces non bâtis (amélioration des stationnements, aménagements en faveur des piétons, mobilier urbain adapté, …).

2. L'agrandissement, la rénovation ou le changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes et disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 75 m² avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N., extension comprise, sans que le rapport de la S.H.O.B. à la S.H.O.N. n'excède 130%.

3. Les activités artisanales, commerciales et tertiaires répondant aux besoins de la vie quotidienne ou favorisant l'animation du hameau : petits ateliers, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, artisanat touristique, bars, restaurants, bureaux, sous réserve de leur bonne intégration volumétrique et architecturale et dans la limite de 150 m² de S.H.O.N. par établissement.

4. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
   - à une utilisation de chauffage
   - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

   - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
   - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
   - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE 1UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. <u>Eau :</u>

   Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. <u>Assainissement :</u>

2.1. Eaux pluviales :

   Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
   L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

   Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 1UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées. Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE 1UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque la construction à édifier l'est d'une limite séparative latérale à l'autre, elle est implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction.

2. Lorsqu'il existe, sur un fond mitoyen, un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 4 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant, il peut être admis, voire imposé, que la construction à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée, tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues au 1UA6-1 ci-dessus.

3. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :

   3.1. la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

   3.2. la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé.

ARTICLE 1UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur :
   - mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant,
   - et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres,

   les constructions à édifier sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre.

   1.1 Néanmoins, et nonobstant les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose. L'implantation de la construction est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq (H-3)/2$ et $L > 4$ m.

   1.2 Par rapport aux limites séparatives arrières, sans prescription particulière.

2. Au-delà de la profondeur définie en 1UA7-1 et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières, <u>*sauf alignement porté au plan*</u>, les constructions à édifier le sont de telle façon que :

   2.1 La distance (*l*) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude (*da*) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $l \geq da-3$,

   2.2 <u>*Elles puissent s'implanter à l' alignement quand celui-ci est porté au plant*</u>

   2.3 et qu'en outre lesdites constructions ne comportent
   - aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives,
   - que des vues, soit droites mais secondaires, soit obliques, sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 6 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE 1UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 12 mètres.

2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
   Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 urbaines.

1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux. L'impression de constructions plus hautes que larges doit dominer, en conséquence des décrochés de façade pourront être imposés.

2.3. Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront réalisées en pierre brute locale ou dans des matériaux qui, par leur aspect, s'en approchent le plus.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.5. Les toitures

Elles devront comporter au moins un pan (gouttereau sur rue). Le débord des toitures est interdit, notamment sur les murs pignons.

Les toitures terrasses sont interdites ; les couvertures doivent être réalisées en lauze, tuiles canal ou romanes vieillies. L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les constructions principales que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en lauze doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utllisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

La pose sur plaque ondulée est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

2.6. Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les conduits à nu sont interdits quels que soient les matériaux dont ils sont constitués.

2.7. Coloration

Le blanc et les couleurs vives, notamment les rouges pour les toitures, sont interdits.

2.8. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont interdits ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.9. Clôtures

Les clôtures métalliques ou constituées de matériaux autres que les matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie) doivent être masquées par des haies vives composées d'essences locales).

2.10. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 1UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. <u>Dispositions générales :</u>

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Construction à usage de bar et restaurant 1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.

2.2.3 Construction à usage de commerces et de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.4 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE 1UA13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UA14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.