

COMMUNE DE BRIÉ ET ANNONNES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

UA

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation des constructions nouvelles avec une densité identique aux constructions traditionnelles. Il s'avère souhaitable de conserver le caractère du tissu urbain des bourgs et des hameaux.

Dans cette zone sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont les équipements publics d'infrastructure et de superstructure).

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

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.

2 - Sont admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'hôtellerie,
- de bureaux services,
- de commerces,
- d'artisanat non soumis à autorisation, compatible avec le caractère de la zone, donc ne produisant aucune nuisance olfactive ou auditive,
- les changements d'affectations des bâtiments agricoles, dans le volume existant,
- les bâtiments liés aux services publics et aux équipements d'intérêt général,
- les annexes liées à une habitation existante sur la parcelle sont autorisées (garages, abris de jardin...),
- les installations ou ouvrages d'intérêt général.

3 - La reconstruction en cas de sinistre est autorisée.

4 - Installation des éoliennes de petite taille est autorisée.

5 - Dans cette zone sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (dont les équipements publics d'infrastructure et de superstructure).

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UA1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales est applicable, et plus particulièrement :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

2 - Les garages ne doivent pas déboucher directement sur les voies publiques.

3 - Les voies en impasse pour la circulation automobile devront pouvoir se poursuivre par des aménagements piéton/cycle les reliant au réseau viaire de la commune.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence **provisoire** de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher **directement** sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, **les eaux usées non domestiques** ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

4.2.2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

4.3. Electricité

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique
Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains sauf en cas d'impossibilité technique.

4.4. Téléphone

Le réseau téléphone sera enterré sauf impossibilité technique.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 2 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Pour les constructions non mitoyennes une distance minimum pourra être imposée pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le C.E.S. est fixé à 50 %.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

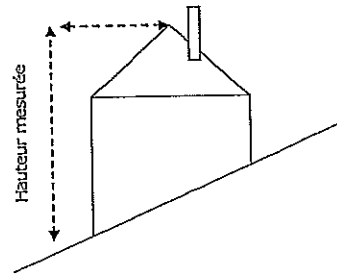
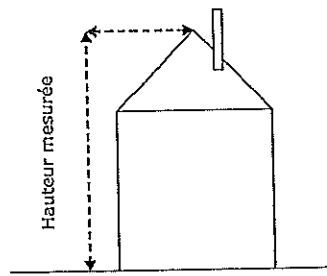
Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente (voir schéma ci-contre).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



Mode de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur maximum mesurée est fixée à 10 m, toutefois, sur 1/3 du C.E.S elle peut être portée à 12 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions représentatives de type d'autres régions sont interdites (Ile de France, chalet...)

Les annexes autorisées à l'article UA1 seront réalisées dans les mêmes matériaux que le corps principal du bâtiment.

Dans le cas d'incorporation d'éléments, de chauffage solaire ou de production d'eau chaude solaire. Le permis pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les éléments ne sont pas parfaitement intégrés au volume.

Dispositions particulières :

Toiture

Sont interdites les toitures à un pan et les toitures terrasses non végétalisées.
Les toitures doivent être obligatoirement à deux pans ou à quatre pans.
La pente sera comprise entre 40 % (22°) et 100 % (45°).

Les constructions annexes, garages ou appentis, accolées (et exclusivement dans ce cas) au bâtiment principal peuvent recevoir un toit à un seul pan (leur hauteur ne saurait excéder celle de la façade sur laquelle elle s'appuie).

Les dépassés de toiture devront atteindre 0,60 m.

Pour des toitures non végétalisées, les matériaux autorisés en couverture sont : de la tuile en terre cuite et du bois. Cependant dans le cas de restauration, des solutions différentes pourront être autorisées. Leur couleur devra être de type terre cuite vieillie. L'aspect flammé est autorisé mais le panachage d'élément de couleur ocre jaune etc... est interdit. Le noir est interdit.

Dans le cas d'incorporation d'éléments, de chauffage solaire ou de production d'eau chaude solaire. Le permis pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les éléments ne sont pas parfaitement intégrés au volume et si l'aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Au cas d'impossibilité d'intégration des panneaux solaires sur la toiture, l'installation de ces panneaux ailleurs que sur la toiture sera autorisée.

Façades

Des façades devront être conformes aux couleurs du nuancier disponible en Mairie. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Fermetures extérieures et boiseries

Elles ne seront pas de couleur vive.

L'emploi de fer forgé est seulement autorisé pour la protection des petites ouvertures.

Des dispositions différentes pourront cependant être prises pour les équipements publics.

Clôtures

Sont autorisées :

Les clôtures végétales, sur limite séparative utilisant de préférence les essences locales ; elles sont cependant déconseillées sur les voies publiques.

Les clôtures composées d'un muret n'excédant pas 50 cm de hauteur par rapport au sol naturel en tous points surmontés d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximum sur le muret avec une haie végétale ou une palissade bois.

Le muret aura sa surface supérieure obligatoirement rectiligne.

Les murs de pierres existants et à rénover.

Les murs à créer s'ils sont en pierre ou crépi et ne dépassent pas 2 mètres. Ils seront couronnés.

Portails

L'aspect du portail devra être en harmonie avec celui de la clôture. Il sera positionné en retrait de l'alignement afin de permettre, entre celui-ci et l'emprise de la voie concernée, le stationnement d'un véhicule automobile.

Boîtes au lettres + coffret EDF

Ils seront incorporées à un élément de clôture ou de portail et accessibles du domaine public.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il sera exigé :

- pour les constructions d'habitation : soit 2 places de parking à l'air libre,
soit 1 garage et 1 place de parking à l'air libre.
- pour des logements sociaux on ne peut exiger qu'au maximum 1 emplacement par logement.
- pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les constructions hôtelières : 1 place pour 1 chambre.
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restauration.
- pour les hôtels-restaurants : les normes précédentes ne sont pas cumulables.
- pour les établissements recevant du public : 1 place pour 15 sièges ou usagers.
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques : 1 place pour 2 emplois auxquels s'ajoutent les places de véhicules de service.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % d'un seul tenant de la parcelle devra être consacré aux espaces collectifs, (espaces verts, aire de repos et aire de jeux) dans le cas d'habitat collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) résulte de l'application des articles UA3 à UA13.
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.