

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 bourg d'Argol. Il est caractérisé par une urbanisation dense 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 toutes les activités non autorisées à l'article UA2, et notamment :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels, artisanaux.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement de plusieurs caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les antennes et nouveaux réseaux...

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.
5. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone sont autorisés dans leur volume existant. Par contre, l'extension des bâtiments existants dans la zone devra se faire en conformité avec le règlement général de la zone.

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

1. Les constructions à usage
 - d'habitation,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipement (scolaires, sportifs, culturels...),
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et services,
 - de parcs de stationnement,
 - de garages individuels.
2. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les abris de jardin...
3. Les aires de sports et de jeux.
4. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
5. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

6. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE

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 voisins ou 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 des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement 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. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis est refusé.

En tout état de cause, une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire sur les terrains n'ayant pas fait l'objet de sondages complémentaires.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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 implantées suivant un recul compris entre zéro et trois mètres, par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

3. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. 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 les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...),
- pour des raisons topographiques ou de configurations de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines.

Dans ce cas, un recul supérieur à trois mètres pourra être autorisé.

Article UA7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction doit joindre une des limites séparatives. Sur le côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à 3 mètres.

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour permettre l'évolution des habitations existantes.

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

Sans objet.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée comme suit :

- terrain de moins de 300 m² : néant ;
- terrain de 300 m² et plus : 80 %.

Article UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

zone	sablière*	acrotère et autres toitures**	faîtage***
UA	6.00 m	7.00 m	11.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : non visibles depuis l'espace public

*** : 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. Des adaptations pourront cependant être accordées (dépassement de ces hauteurs maximales) lorsque l'accessibilité au bâtiment le nécessite (accès à un niveau enterré, accès direct sur rue interdit...).

3. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

4. 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

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.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
Les toitures à deux pentes devront respecter la typologie locale : pente de toiture de 40° à 50°.

2. 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.

3. En façade sur rue, les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes de toiture, à l'architecture de la construction initiale.

4. L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

5. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,60 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 mètres lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie,

- de plus de 1,60 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

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

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.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

6. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...), sauf en limite sur voie.

7. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

8. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

10. 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...).

11. Les enseignes devront se conformer à la typologie locale.

Article UA12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de COS.