

**CHAPITRE I****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES**

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.  
Cette zone s'étend sur le centre historique du bourg de la Chapelle Gonaguet.

**ARTICLE UA 0 - RAPPELS****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441 -1 à L 441 -3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2° ) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3° ) *Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.*

4° ) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.*

**II - Défrichement**

*Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.*

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole
- les constructions et installations nécessaires aux installations classées soumises à autorisation.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

**SECTION2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**2 - Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

**ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****7 - Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

**2 - Assainissement :**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

**3 - Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

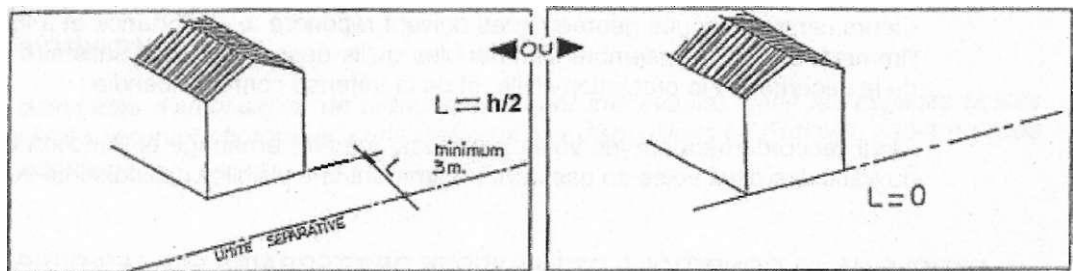
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Lorsque les constructions ne joignent pas une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (en n'étant jamais inférieure à 3 mètres).



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 1 - Définitions

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faitage de la construction.

## 2 - Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A/ - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

De plus, dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

### B/ - Prescriptions particulières

#### **1 - Façades**

L'emploi à nu :

de tôle galvanisée

de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc..)

est interdit.

#### **2 - Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en bois, ou métallique.

## ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc.. en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

#### ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2 - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés

Sans objet.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. .