



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE UA**

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA est la zone centrale d'habitations anciennes destinée à recevoir des habitations, des activités, équipements et services ne causant aucune nuisance.

Cette zone représente l'urbanisation traditionnelle des deux bourgs d'Authueil-Authouillet. Il faut permettre des opérations de densification, ainsi que l'accueil et la confortation des commerces de proximité existants. La qualité de cette zone doit être absolument préservée et les places de stationnement favorisées.

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

Article UA 1 - Occupation et utilisation du sol admises

• Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA 2.

• Toutefois, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées ou non à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que les commerces, les installations de chauffage etc., et que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- les extensions des activités existantes à condition de mettre en oeuvre les mesures visant à limiter les impacts négatifs.

- la démolition de bâtiments et de clôtures, sous réserve d'obtenir un permis de démolir.

• Sauf application d'une servitude d'alignement, ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art L130.1 du Code de l'Urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles UA 3 à UA 13 suivants pour :

* les immeubles, les extensions et les annexes, existants avant la mise en vigueur du POS qui peuvent être réparés et aménagés, avec ou sans changement de destination, sous réserve que les aménagements aient pour effet de mettre ces immeubles en conformité avec les dispositions des articles UA3 à UA13 ou au moins, de ne pas aggraver leur non conformité au règlement de la zone;

* la reconstruction sur place en cas de sinistre à égalité de surface et sans changement de destination;

SECTION II -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

3.1 - 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du code Civil.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.3 - Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4.2 - Dans l'attente d'un réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être évacuées vers un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

A cet effet, une surface suffisante de terrain libre de toute occupation, hors du passage de véhicules, et située à l'aval hydraulique de la constructions devra être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement autonome réglementaire.

4.3 - Les sorties d'eaux usées doivent être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

4.4 - Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voies nouvelles, les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

* les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...);

* les petites constructions autorisées dans un lieu spécifique pour les ouvrages et les équipements de réseaux / postes EDF GDF / Eau / Telecom.

Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

* les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à usage d'habitation,

* les terrains de camping,

* les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeur, des poussières, de la circulation,

* les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, non directement liés avec les travaux de construction,

* les habitations légères de loisirs, soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

4.5 - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales.

4.6 - Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénients en milieu naturel ou à défaut de réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption.

4.7 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires : canalisation, fossés,...

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle (unité foncière) doit avoir une surface d'au moins 500 m².

5.2 - Cette surface pourra être inférieure pour les extensions et annexes de faible importance, à condition que la parcelle puisse satisfaire aux conditions de surface suffisantes pour l'installation et le bon fonctionnement du système d'assainissement autonome ou semi-collectif.

Article UA 6 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

* à l'alignement des bâtiments ou des clôtures, en particulier sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement,

* avec un retrait respectant le retrait des constructions situées sur les parcelles adjacentes,

6.2 - Les dépôts ne doivent pas être visible depuis le domaine public.

6.3 - Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

6.4 - Pour les voies nouvelles réalisées à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble d'habitations, des règles d'implantations autres que celles fixées ci-dessus pourront être définies par le règlement de lotissement ou le plan d'aménagement.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m.

7.2 - Les constructions ou installations à usage d'activités nuisantes, les entrepôts et les dépôts attenants doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade sans être inférieure à 5 m.

7.3 - Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

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

8.1 - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (vue directe).

8.2 - Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut-être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

8.3 - Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article UA 9 - Emprise au sol

9.1 - Elle doit être de 70% maximum de la parcelle.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation doit, dans la mesure du possible, s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments existants et du niveau du terrain nature, elle est limitée à 9 m au faitage (R+1+C).

10.2 - Le dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales) ou s'il se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation de la construction à édifier avec la hauteur des constructions voisines...).

10.3 - La hauteur maximale pour les autres constructions est fixée à 10 m au faitage.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1 - L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives et vue remarquables,

11.2 - Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés soit en Fibrociment, soit en profilés divers polychromiques ou en bois traité.

11.3 - Tout pastiche d'architecture régionale ou extra-régionale, est interdit.

11.4 - La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment la modénature des constructions sera préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

11.5 - Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

11.6 - Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierres...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teintes rappelant les enduits anciens au mortier bâlard, ou à la chaux (appelant le ton pierre), à l'exclusion du blanc pur. Les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

11.7 - Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

11.8 - La pente des toitures des constructions neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale. Dans certains cas, exceptionnellement, pour être en harmonie avec les constructions voisines existantes la pente pourra être inférieure à 45°, notamment pour les toitures monopentes des annexes ou extensions et des vérandas (pour lesquelles une plus faible pente est acceptée).

Les toitures terrasses sont interdites sauf celles intégrées dans un jeu de toitures et inférieures ou égales à 1,5 % de la surface couverte.

11.9 - Les vérandas doivent être en harmonie avec les constructions attenantes du point de vue de leur forme, matériaux, couleurs.

11.10 - Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

11.11 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

11.12 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles doivent être intégrées par rapport au voisinage en respectant le caractère initial des lieux (mur en pierre, essences locales). Elles peuvent être constituées de murs, de barrières de bois traditionnelles, ou de grillage doublés ou non de haies vives, d'essences locales.

11.13 - Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

11.14 - Lorsque la construction à réparer ou à reconstruire, transformée ou avec changement de destination n'est pas édifiée à l'alignement, une continuité visuelle peut être conservée par l'édification sur les deux-tiers de la façade, soit d'une clôture minérale ou végétale, soit d'un muret doublé ou non d'une haie végétale.

11.15 - Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions voisines, sauf si elles constituent une exception dans le site.

11.16 - Les teintes vives sont interdites, le choix des couleurs doit tenir compte de l'aspect des constructions à voisines.

11.17 - Les débordements de toit sont à réaliser selon les usages du pays.

11.18 - Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - En particulier, il est exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les espaces libres et les plantations doivent représenter au moins 30% de la superficie totale de la parcelle.

13.2 - Les constructions, installations, ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales : plantation d'un arbre de haute tige pour 150 m² de surface libre de construction, de voirie et de parking.

13.3 - L'implantation des constructions, installations ou aménagements doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

1 arbre / 150 m²

**SECTION III - POSSIBILITES
D'UTILISATION DU SOL**

**Article UA 14 - Possibilités maximales
d'occupation du sol**

**14.1 - Il n'y a pas de Coefficient d'Occupation du
Sol.**

**Article UA 15 - Dépassement du coefficient
d'occupation des sols**

15.1 - Sans objet.