

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone à caractère multifonctionnel correspond à la partie centrale de Sourzy, au hameau traditionnel de Rosselin et aux extensions contiguës.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à usage :
 - d'entrepôt
 - industriel
 - agricole
- b) les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- c) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *
- d) les carrières
- e) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les affouillements et exhaussements

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

Sont admis :

- a) les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'habitation et sous réserve que la surface hors œuvre nette affectée aux activités économiques n'excède pas 30 % de la SHON totale et soit limitée à 150 m².
- b) les constructions à usage d'annexes * lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à raison d'une seule construction de ce type par tènement.
- c) l'aménagement * et l'extension * des constructions à usage agricole existantes.
- d) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs *, gérés par des services publics
- f) la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- g) toute intervention sur les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage, est soumise à autorisation de la mairie. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme. Les interventions sur les éléments naturels (Haie, arbres, etc...) sont soumises à autorisations pour coupe et abattage d'arbres.

ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter au titre 1 : Dispositions générales alinéa 11.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter au titre 1 : Dispositions générales alinéa 11.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* gérés par des services publics et les piscines.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins trois mètres.

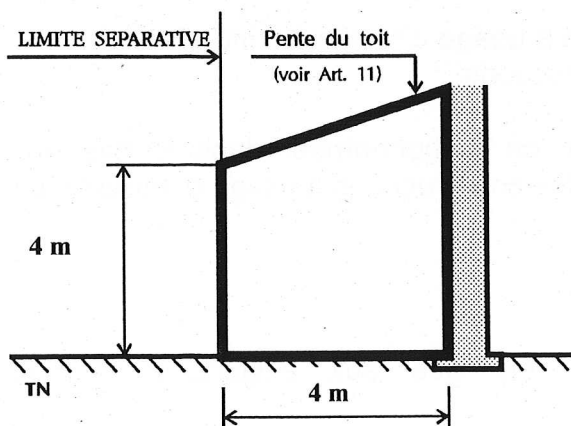
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction, à l'exception des débords de toiture inférieurs à 0,60 m, et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 m.

Au-delà d'une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée,

- pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture inférieurs à 0,60 m, ne doit se trouver à moins de 4 m des dites limites.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour le territoire des permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du permis groupé* valant division,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* gérés par un service public et les constructions à usage d'équipement collectif*.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m à l'exception des débords de toitures inférieurs à 0,60 m et des piscines non couvertes.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent et sans dépasser :

- 10 m pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 13 m pour les autres constructions.

La hauteur des constructions à usage de stationnement dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal et des constructions à usage d'annexes ne devra pas excéder 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs gérés par un service public ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter au titre 7.

ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.
- c) Dans les lotissements* ou permis groupés* valant division et les Z.A.C, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10% de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- d) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Article 11 - commun aux zones Um et UA

1. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE A USAGE D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAU, DE SERVICES, D'HOTELERIE

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

La topographie du terrain naturel doit être respectée. Ceci peut s'envisager par la réalisation de murs de soutènement en rapport et adaptés au projet architectural de la construction et s'intégrant dans le paysage proche. Les enrochements sont interdits.

Modifications de volumes, extensions

Les modifications de volumes de constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle ou de l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les surélévations doivent être établies par analogie avec la hauteur des immeubles contigus du même alignement ou des immeubles les plus proches.

Les extensions doivent être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, les pentes des toitures et les matériaux. Les couleurs doivent être similaires.

Dans la zone Um, les toitures des bâtiments doivent être recouvertes de tuiles creuses ou canal avec une tuile de réemploi en chapeau et d'une teinte conforme au nuancier de couleurs disponible en mairie.

En zone UA, les toitures des bâtiments doivent être recouvertes de tuiles creuses, tuiles canal ou romanes mécaniques.

Les pentes doivent être comprises entre 30 et 40 % à l'exception des vérandas qui pourront avoir une pente inférieure.

Les faitages doivent respecter l'orientation des toitures adjacentes.

Les plaques de type fibrociment sont autorisées à condition d'être recouvertes de tuiles couvrantes et que les plaques soient invisibles en égout et rives.

Les passes de toiture débordent de 30 à 60 cm au maximum.

Les lucarnes, jacobines et toutes excroissances non intégrées à la pente du toit sont interdites.

En secteur Um, les panneaux solaires sur toiture et les ouvertures en toiture sont interdits.

Dans le secteur UA, les ouvertures en toiture seront placées sur une même horizontales et axées sur les baies de la façade.

Les souches de cheminées seront maçonnées et enduites, couvertes avec des tuiles ou par feuilles d'aspect terre cuite ou pierre. Les éléments préfabriqués de type dalles en béton sont interdits.

Les murs, les enduits

Les maçonneries en moellons appareillés ou en pierre de taille, destinées à l'origine à rester apparentes, seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées. Le rejointoiement sera affleurant au nu de la façade (ni en creux ni en relief) en suivant les irrégularités du parement et présentera une teinte proche de celle du matériau d'appareil.

A l'inverse, les murs initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés, rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents vulnérables aux intempéries ; toutes les pièces de bois telles que les linteaux seront recouverts d'un enduit lisse.

Les finitions type « tyrolien, rustique » sont interdites.

La couleur de l'enduit devra s'harmoniser avec celles des constructions voisines et préserver l'unité du secteur (teintes ocres, beiges, rosés, conformes au nuancier déposé en mairie).

Les murs réalisés en matériaux modernes (aggloméré ou béton banché) seront recouverts d'un enduit de même tonalité que le bâti existant.

Les ouvertures

Les proportions des percements doivent être plus hautes que large : la largeur maximale est de 1 m entre tableaux et la hauteur égale à 1,5 fois la largeur. Les petites ouvertures inférieures à 60 cm peuvent être carrées.

Les encadrements d'ouvertures en pierre taillée seront conservés.

Pour le bâti ancien, les menuiseries seront d'aspect bois. Formes, profils et sections seront identiques à celles des fenêtres anciennes de l'immeuble.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites. Les couleurs pastel ou foncées, les tons bois et d'aspect métal brut sont seuls autorisés.

Les menuiseries seront posées à au moins 20 cm du nu extérieur de la façade.

Les volets avec écharpes obliques sont interdits. Les ferrures seront peintes de la même couleur que le volet.

Les portes d'entrées seront pleines et peintes, d'une couleur pastel ou d'un ton bois.

Détails architecturaux

Les détails architecturaux créés en superstructure de façade (balcons, escaliers etc...) devront avoir un aspect en harmonie avec le volume et la façade du bâtiment.

Les gardes corps seront en maçonnerie ou ferronnerie brute ou peinte. Les Garde-corps préfabriqués type balustres tournées préfabriquées, sont interdits.

Les garde corps anciens, et tout autre élément en ferronnerie, doivent être conservés et réhabilités ou remplacés à l'identique.

Les vérandas et verrières seront d'une couleur foncée d'aspect métal brut ou alu laqué. Les détails des sections de construction, choix matériaux, volumes, couleurs, devront être joints à la demande de permis de construire.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront être encastrés dans les façades ou dans les murs de clôture.

Les pergolas devront être traitées dans les tons du bois naturel ou du métal brut.

Les accessoires technologiques (central de climatisation, paraboles, volets roulants, ...) doivent être placés dans un endroit discret ou être masqués par des artifices bâtis.

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des coloris traditionnels du département. Chercher à créer une harmonie chaude ou contrastée entre les couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et les couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries).

Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive. Le blanc et les coloris trop proches du blanc sont interdits en façade. Les modénatures seront traitées dans le même ton que la façade, plus ou moins saturé. Les soubassements, pour éviter les salissures, peuvent être plus foncés ou présenter une autre teinte (grise...).

2) CONSTRUCTIONS NEUVES ET BÂTIMENTS ANNEXES

Une nouvelle construction ne doit pas heurter le site qui l'accueille ; elle doit s'harmoniser avec le cadre paysager et bâti qui l'entoure.

Les implantations des constructions traditionnelles isolées ou s'insérant dans un milieu bâti, doivent donner l'impression d'un ensemble concerté. L'implantation respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage. Ces constructions s'intègrent à la silhouette, à l'ordre et au rythme du paysage naturel ou urbain.

D'une manière générale, les volumes sont simples, adaptés à la parcelle suivant des proportions harmonieuses bien inscrites dans le paysage naturel ou bâti.

- Tous les matériaux qui par leur nature et par leur usage dans la région sont destinés à l'être (le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...) doivent être recouverts d'un enduit,
- Les bâtiments à usage d'activités ou de services devront s'intégrer dans le tissu urbain existant.
- Des abris ou locaux poubelles devront être prévus et intégrés à la conception de chaque bâtiment.

Toitures, façades, ouvertures, détails architecturaux, couleurs, etc... devront respecter les consignes prévues pour les restaurations, modifications des bâtiments existants.

NOTA : Néanmoins, une interprétation moderne de qualité des volumes, matériaux, ouvertures, détails, couleurs etc..., surtout pour ce qui concerne les bâtiments d'un usage PUBLIC, n'est pas à exclure lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans ce cas les détails de construction, choix des matériaux, couleurs etc..., doivent être joints à la demande de permis de construire.

NOTA : Autres constructions

- Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôt, visible du domaine public sont interdits,
- tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur,
- les bâtiments techniques devront être conçus de manière à s'intégrer aux constructions et à l'aménagement paysager du terrain support du projet.

Sont interdits :

- Les mouvements de sol, déblais et remblais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt d'un site naturel,
- les exhaussements de sol, déblais et remblais liés à la construction d'un bâtiment et susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti,
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région,
- les gaines de cheminée en saillie par rapport au pignon ou à la façade,
- les imitations peintes de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

3) LES CLOTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade.

En limite avec les voies publiques, elles seront d'ordre minéral et composées d'un muret d'une hauteur maximum de 1,60 m (sous réserves de visibilité pour la circulation) éventuellement doublé d'une haie d'essences locales, champêtres, variées et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Une taille uniforme n'est pas recommandée. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Si le nouveau muret constitue le prolongement d'un mur existant traditionnel en pierre, il devra être recouvert de pierres de même couleur ou recouvert d'un enduit d'une couleur similaire au mur qu'il prolonge,

Les puits, les murs et murets de clôture historiques en pierre doivent être conservés et rénovés à l'identique.

Sont interdits :

- les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes et portails,
- l'insertion d'objet (roues, coquillage, ...) dans la clôture.

- les styles inadaptés présentant une architecture étrangère à la région ou pastiche d'ancien.

Article 12

Commun aux zones Um, UA, UB, 1AU et AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de SHOB.
- Constructions à usage d'artisanat :
 - une place de stationnement pour 80 m² de SHOB de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de SHOB pour les entrepôts.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
 - Maternelle et école : 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues, au cas par cas selon l'affectation de la construction projetée.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements exigé ci-dessus, le constructeur est tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.