

TITRE IICHAPITRE IDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UACARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la partie agglomérée ancienne du bourg de RECLOSES affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément.

Elle présente des caractéristiques architecturales intéressantes. Ce caractère devra être maintenu.

Les activités agricoles existantes pourront être confortées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2. du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de services, restauration, hôtelier.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

Les constructions à usage de commerce à condition que leur superficie de vente n'excède pas 200 m².

La création d'établissements industriels nouveaux s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous les conditions suivantes :

- toutes dispositions devront être prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage,

- les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative,

- ils devront constituer des activités de caractère artisanal et faire l'objet d'une inscription au répertoire des métiers,

- la surface de plancher hors oeuvre nette n'excèdera pas 500 m².

L'aménagement des installations existantes classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, ainsi que leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher hors oeuvre nette existante à la date de publication du présent P.O.S., sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette* effective au moment du sinistre.



Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

Néant.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UA.1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord les services techniques compétents.

ARTICLE UA .5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 m²

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent les conditions posées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

s

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement* opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement*, soit à une distance de l'alignement* au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement* des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Cette marge de reculement sera traitée selon les dispositions de l'article UA.13 ci-dessous.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives*, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Toutefois, pour l'implantation d'un poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas fixé de règle.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui est le plus rapproché doit être au moins égale à :

. la hauteur de façade de la construction (cf. article UA.10 ci-après) avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,

. la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m et la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau cette dimension peut être ramenée à 5 m,

- la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 m si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

Pour l'application de ces dispositions, la hauteur de façade est celle définie à l'article UA.10 ci-après.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade, calculée comme il est dit au paragraphe 2 ci-après, n'excèdera pas 7 m,

- le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, sera limité à 3, soit R + 1 + C.

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit). En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

3 - Les constructions à édifier à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur maximum compatible avec la voie la plus large sur une profondeur de 15 m au maximum par rapport à l'alignement de cette voie. Toutefois, si la différence de largeur entre les deux voies est supérieure à 6 m, ce droit de retour n'est applicable qu'aux façades édifiées en retrait de 3 m au moins de l'alignement de la voie la plus étroite.

4 - Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

5 - Le niveau bas des rez de chaussée des constructions d'habitations individuelles ne pourra être surélevé au dessus du sol naturel avant aménagement de plus de 0,60 m.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne 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.

Les règles énoncées ci-après seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à édifier comporteront une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur le pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 m pourront être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un ou deux versants de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. En ce qui concerne les constructions situées dans le périmètre délimité au document graphique 3.3, les toitures à pentes devront obligatoirement être recouvertes par de la tuile plate vieillie.

2 - Parement extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Clôtures

En cas d'implantation du retrait de l'alignement, les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoires. Les clôtures devront être constituées de préférence par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.

La hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 m.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleines ou ajourées, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 m sans être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue.

En cas de réalisation sur la propriété d'une installations industrielle classée ou non ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, la dite propriété devra être entièrement clôturée, tant en bordure des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée d'un grillage approprié, doublé de haie vive ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 m.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 m devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATION DE CREER DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur peut :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que la preuve de leur réalisation effective soit apportée,

- soit justifier de l'application des dispositions du 3ème alinéa de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers m à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 6 x 2,30 m

soit une surface moyenne de 24 m² par emplacement, accès et dégagements compris.



2 - nombre d'emplacementsConstructions à usage d'habitat

Il sera créé une place stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec un minimum de 1,5 places par logement.

Les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) seront comptés à part pour une surface forfaitaire de 50 m² hors oeuvre nette et il sera exigé une place pour chacun d'eux.

Une partie de ces emplacements, au moins égale à 50 % de leur nombre total, devra être réalisée dans le volume construit ou en sous-sol.

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Etablissements industriels et entrepôts :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Etablissements commerciaux :

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux de dancing, etc...

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salle de jeux dancing, etc...
- 3 places de spectacle.

Etablissement d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe.

Pour les établissements du deuxième degré le nombre de place créer est de deux par classe.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSESObligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie qui y est affectée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des règles fixées aux articles 1 à 13 du présent règlement.

ARTICLE UA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

