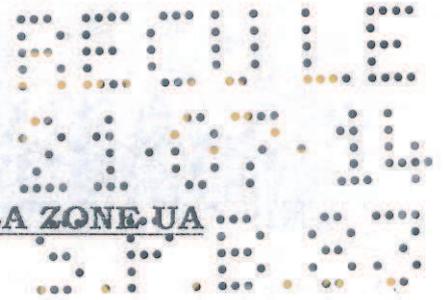




CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage, où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère architectural.

Elle comprend :

- un secteur UAa correspondant aux hameaux des FONT GAYAOU et des BATAILLERES
- un secteur UAb correspondant aux terrains de l'ancienne coopérative vinicole sur lesquels des dispositions particulières sont prévues.
- Un secteur UAc situé au sud-est du village dont la vocation est l'accueil de logements sociaux.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

-Les constructions à usage d'habitation ou non, compatibles avec le caractère de la zone.

-les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, et aux dispositions de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

-les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

-les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-l'aménagement de terrains de camping et de caravanning

-l'implantation d'habitations légères de loisirs, visée à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme

- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme

- le garage collectif de caravanes et, les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme



-. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

2) Voirie

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

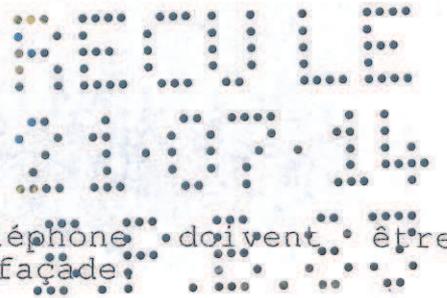
L'évacuation de eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.



3) Electricité- téléphone
Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

-Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes.

-Dans le secteur UAa, l'implantation sera réalisée sur l'emprise préexistante.

-Dans les secteurs UAb et UAc, les constructions devront s'implanter librement à l'intérieur du secteur d'emprise maximale de construction figurant au document graphique. En dehors du secteur d'emprise, seuls sont autorisés les murs et aménagements extérieurs (stationnement, plantations, etc..)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

1 - Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Dans les secteurs UAb et UAc, les constructions devront s'implanter librement à l'intérieur du secteur d'emprise maximale de construction figurant au document graphique. En dehors du secteur d'emprise, seuls sont autorisés les murs et aménagements extérieurs (stationnement, plantations, etc...)

2- Au-delà de la bande de 20 m, visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20m, les bâtiments peuvent :

a) soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite ;

b) soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments (balcons



3. UDA

non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

c) soit être reconstruits sur emprises préexistantes. Cette disposition est obligatoire dans le secteur UAa.

d) Dans les secteurs UAb et UAc, les constructions devront s'implanter librement à l'intérieur du secteur d'emprise maximale de construction figurant au document graphique. En dehors du secteur d'emprise, seuls sont autorisés les murs et aménagements extérieurs (stationnement, plantations, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

1 - Les habitations non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de trois mètres du bâtiment existant.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

3 - Dans les secteurs UAb et UAc, les constructions pourront s'implanter librement à l'intérieur du secteur d'emprise maximale de construction figurant au document graphique. En dehors du secteur d'emprise, seuls sont autorisés les murs et aménagements extérieurs (stationnement, plantations, etc..).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans la bande de 20 m, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

2. Au-delà de la bande de 20 m, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants.

4. Dans le secteur UAa, la reconstruction sera réalisée sur l'emprise initiale.

5. Dans les secteurs UAb et UAc, les constructions peuvent s'implanter dans la totalité du polygone d'emprise maximale des constructions figurant sur le document graphique. En dehors du secteur d'emprise, seuls sont autorisés les murs et aménagements extérieurs (stationnement, plantations, ...).

6. Les surfaces des piscines ne sont pas prises en compte dans



le calcul de l'emprise au soldes constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines à un niveau près.

Dans la zone UA, la hauteur des constructions ne doit en aucun cas dépasser 10 mètres et les hauteurs maximales dans les divers secteurs de la zone sont les suivantes :

- secteur UAa = hauteur des constructions limitée à 7 m.
- secteur UAb : la hauteur du faîtage de toute construction ne doit pas dépasser la côte 342 m NGF, altitude correspondant approximativement au faîtage du toit de l'ancienne coopérative.
- secteur UAc, deux emprises (A et B) ont été définies sur le plan loupe 2A, dans lesquelles s'appliquent des hauteurs de constructions différentes :
 - dans l'emprise A : hauteur limitée à 10 m,
 - dans l'emprise B : hauteur limitée à 6 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2 - Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

a) Pentes

Les toitures opposées sont simples, généralement à deux pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 30 %.

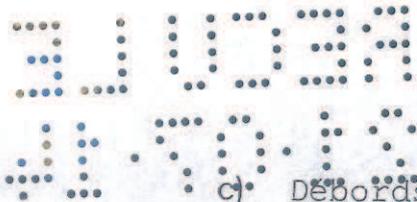
Les toitures terrasses peuvent être admises sous réserve qu'elles n'excèdent pas 25% de la surface de la toiture et qu'elles soient en retrait d'un mètre de la génoise et du faîtage.

b) Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes vieilles.

Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les antennes paraboliques seront installées de façon à ce que leur impact visuel soit le moins perceptible possible.



c) Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une gènoise.
 Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.
 Ils doivent être obligatoirement accompagnés par une gouttière.

d) Souches

Elles doivent être simples, implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 Les façades

a) Les revêtements

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et se conformer à la palette de couleurs déposée en Mairie.

La façade doit être traitée dans son intégralité de façon uniforme. Les appareils de climatisation, d'extraction ou de ventilation apparents en façade sont interdits ainsi que leurs conduits.

b) Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claire-voies ou des murs pleins ayant une hauteur maximale de 2 mètres.

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

Sauf dans le cas de murs de pierres apparentes, les clôtures doivent être enduites sur les deux faces.

Dans le secteur UAa, des grillages sur murs-bahuts, limités à 0,60 mètre de hauteur et dont la hauteur totale (grillage + mur) ne dépasse pas 1,80 mètre, sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics



NEOULES
2013

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- 1- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- 2- Il doit être aménagé pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par 70 m² de surface de plancher créée, sur le terrain même, sans que le nombre total de places de stationnement soit inférieur au nombre de logements moins 1.
- 3- Lorsque ces prescriptions sont techniquement inapplicables compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- 2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les secteurs UAa et UAb: sans objet
Le COS du secteur UAc sera équivalent à 1.
Le COS ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.