

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Caractère de la zone :

La zone Ua occupe la partie centrale des bourgs, les constructions y sont denses, disposées généralement en ordre continu le long des voies. La présence de commerces renforce le caractère de centre ville.

Objectif recherché :

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des activités des centres et du renforcement du tissu bâti dans ses caractéristiques actuelles.

Compte tenu de la nature des sols, les constructions en sous-sol sont interdites.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les nouvelles constructions destinées aux activités agricoles sauf exceptions citées à l'article Ua2 ;
2. Les installations classées soumises à déclaration, sauf celles mentionnées en article Ua2 ;
3. Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article Ua2 ;
4. La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;
5. Les constructions destinées à abriter des installations ou des activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;
6. La création de camping caravanning.
7. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois.

Les constructions en sous-sol sont interdites.

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
2. L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles dans le cadre d'une mise aux normes sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
3. L'aménagement et l'extension limitée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous condition de ne pas accroître les nuisances vis à vis de l'habitat.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Voirie :

1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 m de chaussée.
3. Les voies privées desservant plus de 2 logements se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut, de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

Important: Il est signalé que le projet de réalisation d'un réseau d'assainissement est en cours de réalisation.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Pour toute construction et installation nouvelle, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

3. Autres réseaux (Electricité - Téléphone - Télédistribution)

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés, à la charge du lotisseur.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, ou à l'alignement dominant des autres constructions voisines.

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe
- lorsque le projet concerne un lotissement ou un groupe d'habitations sur les voies internes.
- Lorsque la continuité en limite de voie est assurée par des murs d'une hauteur minimale de 1.50 m pour les terrains ayant une largeur de façade sur rue inférieure à 20 m

Les constructions en "second rang" sont autorisées à condition que les terrains situés le long des voies soient déjà construits.

Pour les terrains d'une largeur inférieure à 8 m, la construction pourra être autorisée en retrait dans la partie large du terrain.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévus); toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété et pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Pour les parcelles d'une largeur sur voie inférieure à 20 m les constructions à édifier à l'alignement doivent être implantées sur une au moins des limites latérales touchant une voie, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

2 – Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux (exemple : transformateur....).

3 – Les piscines non couvertes doivent être implantées à 1, 50m minimum des limites séparatives.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux constructions.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie du terrain. Pour les extensions de constructions autorisées avant l'approbation du PLU, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les équipements publics.

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser:

- 6 m à l'égout du toit dans les hameaux de Choupeau, Sourdon, Luché, Thairé le Fagnoux, Normandie
- 7 m à l'égout du toit dans le centre bourg

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Rénovation et aménagements des constructions existantes :

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment

Toiture :

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille réduite.

Façades :

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé ; la technique d'enduit dite à « pierres vues » peut être employée. Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres naturelles de pays apparentes avec joints clairs de même ton arasés au nu des pierres.

Ouvertures :

En règle générale, les baies de proportions très verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées : les linteaux sont le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre.

En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction existante, il y aura lieu de conserver sur les façades vues du domaine public, le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage). Les ouvertures comportant des volets roulants devront obligatoirement être munies de volets pleins et battants.

Menuiseries :

Les châssis posés à 20 cm de l'extérieur du mur sont en bois peint ; ils comportent deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes (pas de vernis, ni de lasure, pas de fer forgé).

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les châssis des fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront de préférence en bois peint.

Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible. Les portails et portillons en bois ou métal peint seront droits et de même hauteur que la clôture. Celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

2. Constructions neuves:

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY.

Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Volumes :

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage ; les façades sur rue doivent être à l'alignement pour tous leurs niveaux et ne pas présenter de décrochement entre rez-de-chaussée et étage.

Pas de balcon, pas de loggia ni d'auvent coté rue.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés (ou matériaux d'apparence identique) à un ou deux versants, avec une pente voisine de 30 %. En règle générale, le faite des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Pour les dépendances, les toits seront couverts en matériaux de ton "tuile".

Façades :

Pour les constructions principales, les façades seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des gris-jaunes, gris ocrés ou blancs cassés. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de

même ton arasés au nu de la pierre ainsi que les bardages bois peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture. Les abris de jardins en bois sont admis.

Ouvertures :

Sur les façades vues depuis le domaine public, les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc et gris clair, les volets seront dans les tons pastels de la gamme des gris, verts, bleus. Les couleurs vives et incongrues (rouge, jaune vif, violet...) sont prohibées, La couleur des ferrures sera la même que celle des menuiseries.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, leur installation sera admise à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage). Les ouvertures comportant des volets roulants devront obligatoirement être munies de volets pleins et battants (sauf pour les grandes baies vitrées).

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur les voies et emprises publiques et 2 m en limites séparatives.

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue). La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur les voies et emprises publiques. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m surmontée de préférence d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,60 m.

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction ; elles ne devront pas être perçues directement depuis l'espace public.

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau de la chaussée. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égal à 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

ARTICLE Ua12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé:

En cas de création de logement dans un bâtiment existant: 2 places de stationnement par logement

En cas de construction de nouveau logement: 2 places de stationnement par logement.

Pour les établissements à usage de commerce ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre nette.

Pour les établissements à usage d'activités, le nombre de places devra être adapté aux besoins spécifiques de chaque activité (personnel, visiteurs, livraisons ...).

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération, et à proximité, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, une participation financière sera demandée aux constructeurs pour réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues, et si possible plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres au moins par 100 m² de terrain.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.