

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

La zone UA couvre le vieux village de Nouvelle-les-Cromary ainsi que les extensions récentes.

Le bâti ancien y constitue des îlots délimités par des façades construites à l'alignement des rues, des murs de clôture ou selon des ordonnancements marqués. Le bâti ancien dense et continu définit des rues et des places. Les volumes sont simples, rectangulaires coiffés de toitures 2 pans ou 4 pans.

Le bâti récent est de type diffus, constitué essentiellement de pavillons.

L'objectif du PLU est d'accompagner l'évolution de ce bâti, tant dans sa multi-fonctionnalité à dominante d'habitat, que dans ses caractéristiques urbanistiques et architecturales.

Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

Elle comporte deux secteurs :

- **Le secteur UA1** situé dans la partie est du hameau du Verjoulot, et soumis à des orientations d'aménagement.
- **Le secteur UA2** situé dans la partie sud du hameau du Verjoulot, et soumis à des orientations d'aménagement.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles citées à l'article UA2,
- les carrières,

- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les bâtiments destinés à l'exploitation agricole à l'exception de ceux visés à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1. Sont autorisés et soumis à des conditions particulières :

- les constructions à destination de commerces, d'entrepôts et d'artisanat à condition d'être compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs,
- les constructions à destination d'entrepôts seulement si leur emprise au sol est inférieure à 100 m² et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les activités et constructions agricoles seulement si elles correspondent à des constructions liées à la transformation et la vente de produits agricoles ou maraîchers,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone U tels que boulangerie, laverie, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc. ...) et que soient mises en oeuvre toutes dispositions initiales pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'aléa karstique moyen. Dans les zones d'aléa fort, une étude géotechnique pourra être imposée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre

l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ... est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

Principe :

- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur la parcelle autant que possible. Les aménagements nécessaires à l'infiltration ou au libre écoulement des eaux pluviales (noues, bassins ...), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

Exceptions :

- En cas d'impossibilité technique (sol imperméable ou non adapté, absence de surface pour implanter une zone de stockage ou de rétention des eaux,...), les eaux pluviales peuvent être dirigées vers le réseau collecteur.

3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 2 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, une placette ou des espaces individuels ou collectifs doivent être aménagés pour recevoir les poubelles.

4 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements est préconisée.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Lorsque le long d'une voie, les constructions sont implantées selon un alignement particulier, les constructions nouvelles et les extensions doivent le respecter.

- En l'absence d'ordonnancement particulier, et en dehors des marges définies sur le plan graphique, un recul de :

- . 15 m minimum est à respecter par rapport à l'axe de la RD 5 hors agglomération hormis pour les annexes des constructions existantes,
- . 5 m minimum est à respecter des voies publiques autres que les chemins piétons,
- . 1 m minimum des chemins piétons.

- En cas de création d'isolation par l'extérieur de bâtiment existant, de mise en place de dispositif de captation d'énergie ou de protection solaire, des débords sont autorisés notamment sur l'emprise publique sous condition de ne pas gêner les circulations, présenter une gêne particulière au voisinage et sous condition de s'intégrer de façon harmonieuse et cohérente à l'ensemble de la façade support de ces débords. Ces débords ne pourront cependant pas dépasser un mètre.

- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- . pour les locaux techniques (transformateur, locaux poubelles, vélos,...), qui seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation,
- . aux débouchés des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,
- . pour les constructions existantes et notamment lorsque son implantation est située en dehors de la bande d'implantation définie à l'alinéa 2 ci-dessus.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

Principe :

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture,
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de point de la façade au point le plus rapproché de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Exceptions :

- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport à la rive.
- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en-dessous de 20 m² et inférieures à 4 m de hauteur : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière sauf en bordure des cours d'eau (cf. alinéa précédent).

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments existants, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions tiendra compte de la hauteur moyenne des bâtiments avoisinants.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit, est fixée à 8 m.

- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles et techniques,
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
 - aux garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet concerne l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne doivent toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine ainsi que pour les bâtiments d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Recommandation : Le volume, l'orientation et les matériaux du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

1 - Toitures.

Principes :

- L'orientation des façades tiendra compte des alignements et de l'orientation dominante du secteur.
- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. Les toitures à 4 pans sont autorisées. Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur. Une pente moindre est autorisée pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à destination d'activités économiques.
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées qu'en cas d'adossement à un bâtiment existant ou pour les annexes. Elles peuvent aussi être admises en cas de bâtiments à destination d'activités économiques, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.
- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.
- Les toitures-terrasses sont interdites sauf exceptions (cf. alinéa suivant).

Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

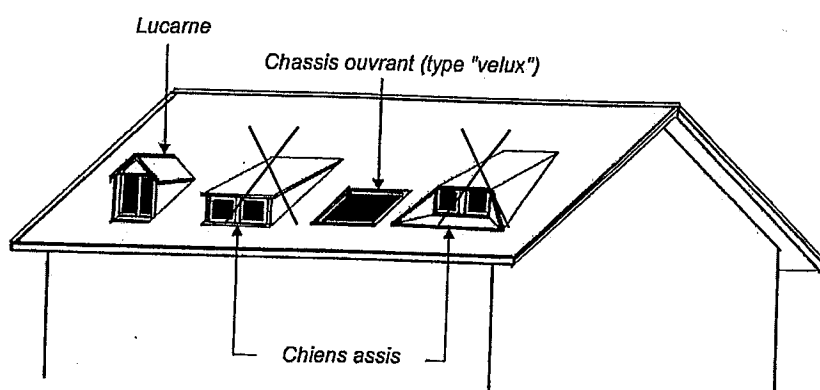
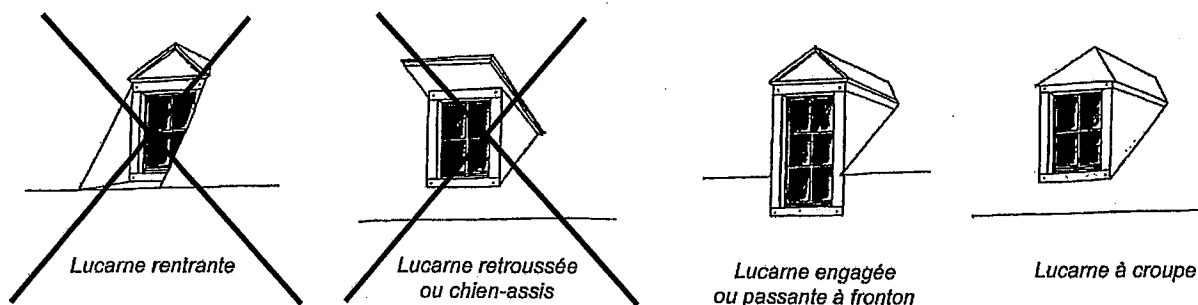
Exceptions :

- Des pentes différentes, des toitures-terrasses et d'autres formes et aspects de toiture sont autorisés dès lors qu'ils présentent une recherche d'économie d'énergie, de gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou intègrent des principes ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable ou s'ils s'intègrent dans un projet architectural contemporain de qualité.

L'intégration architecturale des équipements de captation de l'énergie solaire est à soigner.

Ouvertures de toitures.

Elles sont de type lucarne ou châssis de toit. Les chiens-assis sont interdits ainsi que les lucarnes rentrantes (cf. croquis suivants).



2 - Façades.

Principes :

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Les couleurs ou aspects extérieurs des façades seront de teinte sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc n'est pas autorisé en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades. Les couleurs vives sont proscrites.

Exceptions :

- Des teintes différentes seront autorisées dès lors qu'elles sont liées à des matériaux ou des dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. L'intégration architecturale des équipements de captation de l'énergie solaire est à soigner. Ces teintes devront cependant toujours être en harmonie avec les constructions existantes dans le village.

3 - Clôtures.

- Les clôtures en pierre, enduites ou maçonneries devront être traitées dans le même esprit que la façade principale.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures, sur rue, auront une hauteur maximale de 1,50 m. Cette règle ne s'applique pas aux murs en pierre sèches ou du pays existant.
- Les clôtures végétales seront constituées de haies vives composées d'essences locales et variées. Elles pourront être précédées d'une grille ou grillage, ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles pourront avantageusement s'inspirer de l'annexe illustrant les recommandations pour les haies.
- Les murs en pierre de pays existants sont à préserver et à conserver. Ils pourront être reconstruits à l'identique, avec le même matériau ou éventuellement avec un parement de pierres.
- Les clôtures donnant sur route départementale ou sur le domaine public seront soumises au gestionnaire de la voirie.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les citernes de gaz doivent être dissimulées à la vue depuis les espaces publics.
- Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
 - . de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
 - . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
 - . ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
 - . d'éviter les coffres de volets roulant en façade.
 - . de garder des volets en bois ou d'aspect ou de couleur se référant au matériaux traditionnels du village.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par logement dont la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) est inférieure à 50 m², et deux garages ou places de stationnement par logement dont la SHON est supérieure à 50 m². Une des 2 places doit avantageusement être disposée hors des clôtures pour les arrêts de midi ou pour les invités.

3 - Conditions particulières.

- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SHON sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 50 m² de SHON. Il en sera de même, lorsque l'augmentation de surface d'un bâtiment, quelque soit la destination, motivée par la création d'un aménagement (par exemple un ascenseur) destiné à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- En cas d'impossibilité technique, architecturale ou économique de pouvoir aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- L'article R 111-4 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées le plus possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige ou fruitiers, sont maintenues dans la mesure du possible. En cas d'abattage, elles seront remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige ou fruitier (sauf conservation de l'existant) par tranche de 200 m² de terrain libre. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.
L'implantation de ces arbres devra tenir compte de l'effet de masque éventuel ou à venir par rapport à l'implantation optimale de panneaux solaires.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales et notamment d'arbres fruitiers. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures. Le Thuja qui n'est pas une essence locale, est fortement déconseillé.