

ZONE UA

Caractéristiques de la zone UA

La zone UA (=ancien U1) concerne l'habitat ancien, les commerces et les équipements du centre-bourg de Naves. Elle intègre également les villages qui présentent un intérêt particulier sur le plan patrimonial.

1. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tout projet inclus dans le périmètre de protection des Monuments historiques est soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (SDAP).

Selon l'arrêté préfectoral n°2010-15 du 1^{er} septembre 2010 définissant les zones de présomption de prescription archéologique, sur la totalité du territoire communal, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant une autorisation ou une déclaration préalable doit être transmise au Préfet de Région pour instruction et prescription éventuelle si le projet affecte le sol.

3. Conformément aux dispositions de la Loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et aux décrets pris pour son application, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.
4. Tout travaux sur un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L 123.1.5.7^{eme} est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les dépôts de vieux matériaux, déchets, outils et machines désaffectés dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété,
- les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole,
- les terrains ou aires naturelles de camping,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières et gravières,
- les établissements industriels.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont considérées comme un service usuel de la zone urbaine, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessités par des conditions techniques de construction,

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1. Accès

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

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.

Pour une même opération, le nombre d'accès sur la voie publique sera limité au minimum.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La délivrance de la permission de voirie nécessaire à la création de l'accès est subordonnée à l'existence de conditions de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité des usagers et des riverains (distance de visibilité minimale de part et d'autre de l'ordre de 120 à 150 m).

Si tel est le cas, la desserte en voirie nécessaire à la constructibilité éventuelle du terrain devra être assurée par une autre voie, soit existante, soit à créer par le(s) propriétaire(s) privé(s) intéressé(s) ou par la commune, si celle-ci se substitue à ce(s) dernier(s).

2. Voirie

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

Les voies en impasse doivent s'inscrire dans un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent. Elles doivent préserver notamment la possibilité d'accès ultérieur aux terrains enclavés, sauf si d'autres accès sont prévus.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées également à la circulation des véhicules de lutte contre les incendies et d'enlèvement des ordures ménagères, y compris les manœuvres de demi-tour dans les impasses.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée depuis le réseau public lorsqu'il possède des caractéristiques techniques suffisantes. Lorsque le réseau public est insuffisant, par un dispositif privé agréé par les services de secours incendie (réserve incendie artificielle ou naturelle aménagée) sous réserve de répondre à certaines conditions réglementaires.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. **En cas d'absence de ce réseau**, et seulement dans ce cas, les constructions isolées (à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations comportant 3 logements et plus) pourront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs d'assainissement individuel établis conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents de nature non domestique, avec ou sans traitement, doivent faire l'objet d'une autorisation de rejet dans les installations de collecte et de traitement. Ils ne peuvent pas être admis dans le réseau collectif.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant rejet dans le milieu naturel. Les dispositifs à adopter seront conformes soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation concernant les installations classées.

Dans les secteurs où un dispositif d'assainissement non collectif est prescrit, et notamment pour la filière filtre à sable drainé, la délivrance de la permission de voirie nécessaire au rejet des effluents épurés dans les fossés des Routes Départementales est subordonnée à l'existence d'un véritable milieu hydraulique superficiel. Si tel n'est pas le cas, une autre filière devra être recherchée.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié.

Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération de tout ou partie des eaux pluviales (citerne, etc...).

3. Electricité - Téléphone - Radiodiffusion – Télévision – Communications numériques

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de distributions communautaires des programmes, doivent être établis en souterrain.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, sur tout ou partie de leur façade.

Les annexes détachées du bâtiment principal doivent être, implantées en fond de parcelle et/ou aux endroits les moins visibles depuis l'espace public.

Les règles édictées aux paragraphes ci-dessus sont applicables à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance) par rapport aux voies existantes. Mais des dispositions différentes peuvent être adoptées par rapport aux voies à créer à l'intérieur de l'opération.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3m,
- soit en limite séparative.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions dans le tissu ancien, si elles contribuent à un meilleur respect des formes traditionnelles existantes.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'égout ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Dans le cas où l'unité foncière est délimitée par deux ou plusieurs voies situées à des niveaux différents, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où la voirie a l'altitude la plus élevée. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale est limitée à 12 m maximum en zone UA.

3. Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions ou Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - Dispositions générales – rappels :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.

De même, l'autorisation de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par leur situation, la forme ou la dimension des parcelles, l'opération est 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.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extra-régional (par exemple, chalet bois type montagnard, mas provençal, construction rondins bois).

B - Adaptation au terrain naturel

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les enrochements sont interdits. La création de petites terrasses en maçonnerie de pierres locales pourra être acceptée.

C – Toitures

C1- Bâti existant antérieur à 1948

Les pentes de toitures existantes seront maintenues.

La restauration des toitures sera réalisée avec les matériaux traditionnels, à savoir en ardoises naturelles, (de préférence posées à pureau décroissant).

Dans le cas de couvertures actuellement en tuiles plate mécanique type 1930 (losangé ou à cotes) ces dernières pourront être reconduites à l'identique de l'existant (teinte brune).

Dans le cas de toiture actuellement couverte en tuiles courbes, ces dernières pourront être reconduites à l'identique de l'existant (forme, teinte).

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales.

Les châssis de toits devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade et sont limités aux dimensions approximatives de 60 cm x 80 cm.

C2- Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les constructions neuves devront s'intégrer au site environnant.

Les pentes des toitures seront au moins à deux versants de pente minimale de 35° (équivalent à 70 %).

Des pentes plus fortes pourront être exigées suivant l'implantation du projet (en continuité de bâtis anciens par exemple).

Les débords des toitures sont obligatoires et ont une largeur minimum de 0,4 m.

Les constructions devront être recouvertes d'ardoises naturelles.

D - Les murs et façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de matériaux, sont interdits.

D1- Bâtis existants antérieur à 1948

Les projets de façade à modifier doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.

Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

Pour les maçonneries en pierre destinées à recevoir un enduit, les enduits anciens participant à l'architecture des édifices devront être conservés ou restitués. Les enduits seront restitués avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnel locaux. Les éléments de décors tels les fausses chaînes d'angles pourront être reconduits.

L'isolation par l'extérieur peut être admise sous condition d'une finition enduit. En revanche, l'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien présentant un caractère patrimonial et sur les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

D2- Bâtis postérieurs à 1948 : Bâtis neufs

Les projets de façade à édifier doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant. Les tons blancs, réfléchissants et les teintes trop colorées sont proscrits. Les enduits extérieurs feront référence aux enduits traditionnels locaux.

Les bardages en bois naturel sont acceptés à condition que ceux-ci soient en adéquation avec les teintes locales, par exemple : bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer.

Les autres teintes colorées ainsi que le blanc et la lasure blond-miel-doré sont exclues.

E - Ouvertures

E1- Bâti existant antérieur à 1948

Les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve d'être en cohérence avec la composition de la façade.

E2- Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les projets de façade à édifier doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.

F - Menuiseries

F1 - Bâti existant antérieur à 1948

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Les menuiseries seront en bois ou aluminium. Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante, l'emploi du blanc pur est proscrit.

Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métallique).

Les volets seront peints et non vernis. Les teintes seront en harmonie avec les volets environnants.

Pour les édifices ayant été pourvus de volets intérieurs, cette disposition pourra être reconduite.

Les volets roulants sont interdits.

Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique.

F2 - Bâti postérieur à 1948 : Bâti neuf et extension

Les menuiseries seront en bois ou aluminium. Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Le système d'occupation seront constitués de volets bois peint en harmonie de teintes avec les volets environnants. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et de couleur beige ou foncé.

G - Devanture commerciale

Les devantures devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm environ). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Dans le cas de façades commerciales contiguës sur plusieurs immeubles, chaque immeuble sera doté d'une devanture. L'application d'une même devanture sur plusieurs immeubles est proscrite.

H - Annexes

Les annexes seront soit contiguës aux bâtiments existants soit détachées du bâtiment principal.

Dans ce dernier cas, elles doivent être implantées en fond de parcelle et/ou aux endroits les moins visibles depuis l'espace public.

Les annexes seront, soit maçonnées et recouvertes d'un enduit similaire aux enduits anciens locaux, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traitées dans une teinte foncée.

La couverture sera de teinte ardoisée.

I - Clôtures

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès si la parcelle n'a pas d'autre accès. En ce cas, la démolition du mur ne pourra être autorisée que pour la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonnées avec des pierres locales.

Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Les clôtures auront une hauteur maximal de 1,20 m. Elles seront constituées :

- de murets traditionnels en maçonnerie de pierre locale, éventuellement surélevés d'une grille en fer forgé.
- ou d'une haie vive d'essences locales, avec éventuellement un treillage métallique pris dans une haie vive d'essences locales. (voir liste proposée par le CAUE en annexe).

J- Éléments techniques

Définition : on appelle éléments techniques tous les éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

D'une façon générale, les éléments techniques doivent être implantés sur les façades non vus du domaine public et intégrés à l'architecture de l'édifice. Ils peuvent être masqués par des éléments bâtis persiennés ou par des plantations d'essences locales, en se référant à la liste annexée au PLU.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur et peu visible du domaine public.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès (sauf pour les constructions à usage d'habitation individuelle).

Nombre de places de stationnement à prévoir :

- habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 60 m², 1 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m²,
- habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher destinée aux logements, avec au minimum 1 place par logement. 50 % de ces places au moins devront être aménagés en sous-sol ou garages.
- constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
 - jusqu'à une surface de plancher de 30 m², 2 places de stationnement à réaliser,
 - au-delà 1 place supplémentaire à réaliser par tranche de 30 m².

Ces établissements publics doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes pour les vélomoteurs et motocycles.

- établissements commerciaux :
 - commerces courants : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente,
 - hôtels : 1 place par chambre,
 - restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans les opérations d'ensemble destinées à l'habitation : en plus du nombre de place à réaliser comme indiqué ci-dessus, il doit être réalisé du stationnement visiteurs à raison d'une demi-place au moins par logement.

Pour les établissements recevant des personnes âgées (maisons de retraite, résidences seniors, etc...), il est exigé ½ place par logement.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

1 – Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

2 - Plantations

Les opérations groupées (lotissement ou groupe d'habitations) portant sur plus d'1 hectare devront comporter au moins 10% d'espaces verts communs d'un seul tenant.

Les espaces libres et les délaissés, notamment des aires de stationnement, seront aménagés avec un maximum de plantations, sous réserve de ménager les perspectives sur les sites paysagers ou éléments d'intérêt patrimonial. Les plantations ne devront en aucun cas masquer celles-ci.

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues au maximum, les arbres abattus devront être remplacés par des plantations en nombre équivalent. Le choix des essences s'effectuera dans la liste annexée au règlement.

En lisière avec les zones agricoles (classées A) et naturelles (classées N), des haies devront être conservées ou reconstituées avec des essences locales et variées. Le choix des essences s'effectuera dans la liste annexée au règlement.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.