

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre le centre-village de JEANMÉNIL et le Hameau de Fraispertuis, caractérisé par un bâti marqué par les reconstructions d'après-guerre édifiées majoritairement le long de la Route Départementale 32. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

La conservation et l'affirmation de ce caractère de mixité constituent un objectif d'aménagement pour la zone UA.

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

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature, dont les silos à voitures - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes hors abris;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.
- 2.3 Les installations et travaux divers sont soumis à l'application des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.4 L'extension (ou constructions à proximité de bâtiments d'exploitations agricoles existants au moment de l'approbation du P.L.U.) de bâtiments ou installations destinées à l'activité agricole.
- 2.5 *La reconstruction après démolition d'un bâtiment est autorisée, nonobstant les articles UA 6 à UA 9, en cas d'implantation à l'identique à la condition que les équipements communaux suivants existent : voirie réseaux d'eau potable et électricité.***

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une emprise publique ou privée sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux. La localisation des accès peut être imposée et définie de manière précise pour des raisons de sécurité.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.1 Les voies de desserte présenteront une largeur de plate-forme minimale de 6 mètres. Toutefois, pour les voies desservant moins de 4 logements, la largeur minimale de plate-forme sera de 5 mètres.

3.2.2 Les impasses déservant plus de deux constructions comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 7 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans l'impossibilité de se raccorder au réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tous secteurs, hors UAa et UAa1

- 6.1 L'implantation des bâtiments respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contiguës ; en cas de retrait différent, l'implantation pourra respecter le retrait le plus important.
- 6.2 S'il n'y a pas de bâti sur les parcelles contiguës, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de toute voie.

En UAa et UAa1 uniquement

- 6.1 ***L'implantation des bâtiments respectera un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la Route Départementale 32***

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 3 mètres, toutefois la construction sur limite de propriété est autorisée.
- 7.2 Cette distance est portée à 10 mètres au minimum en limite avec les zones UE et AUE. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Les unes par rapport aux autres les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

UA9 : Emprise au sol

Néant

UA10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

La hauteur sera inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet et située du même côté et en bordure de la même voie.

En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions sera de 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments collectifs sera de 12 m à l'égout de toiture.

Cas Particuliers :

- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements des façades et les teintes de ravalement extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Le nombre de pans et la pente des toitures des constructions principales seront ceux rencontrés dans les bâtiments traditionnels du village, sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 30° et supérieure à 45°. Les toitures recevront une couverture de tuiles ou autre matériel de qualité, de teinte rouge, rouge vieilli à noire.

11.3.2 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.3.3 Toutefois, 30% maximum de la toiture des constructions principales pourra être traitée en toit terrasse, attique, toit plat, etc. Cette surface est calculée par rapport à l'emprise au sol projetée de la toiture.

Les toitures à un pan et les toits plats sont autorisés pour les annexes.

11.3.4 Pour les constructions principales, des toitures de forme (et notamment des toitures à un pan), d'aspect et de matériaux différents peuvent néanmoins être admises dans le cas de projets architecturaux innovants et respectueux du site et de l'environnement. Les panneaux solaires seront acceptés en couverture.

11.4 : Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1.5 mètres. L'utilisation de plantations caduques est préconisée, privilégiant le recours aux essences locales.

11.4.2 Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1.5 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0.5 mètres et d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50.

11.4.3 Les clôtures seront traitées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions. Leur hauteur sera comprise entre 1.2 et 2 mètres et elles seront constituées de haies de feuillus caduques, éventuellement doublées d'une clôture ou d'un grillage dont la hauteur ne pourra être supérieure à celle de la haie. Un recul de 2 mètres sera nécessaire pour la haie et la clôture par rapport à l'emprise publique.

UA12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

UA 13 : Espaces libres et plantations,

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Dans les secteurs UAa et UAa1 uniquement

13.2 Deux arbres à feuilles caduques devront être plantés par unité foncière dans une bande de 15mètres longeant la route départementale 32.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

