

Règlement de la zone Ua

Il s'agit du centre du bourg de Lezay et de ses extensions immédiates, présentant un caractère urbain. Le règlement s'attache à préserver le caractère traditionnel du bâti, notamment la continuité des alignements et les hauteurs de constructions.

Cette zone comprend un secteur Ues, zone urbaine à vocation écologique et sociale répondant aux projets du pôle d'excellence rurale.

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

Article Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Les nouveaux bâtiments à usage agricole.
- 1.2 - Les lotissements à usage d'activités.
- 1.3 - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées
- 1.4 - Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- 1.5 - Les travaux et installations divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage, susceptibles de contenir au moins dix unités
 - Les affouillements et exhaussements des sols sur une surface supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède un mètre.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les installations classées sauf celles autorisées à l'article Ua2.

Article Ua2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua1 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- Les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services et leurs annexes,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration si elles ne présentent pas d'incompatibilité avec le voisinage,
- Les lotissements,
- L'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- Les équipements publics,
- L'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et très proches du lieu d'activité ou du siège de celle-ci et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- Les aires de stationnement (publiques et privées),
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

Sont également admises les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle compatibles avec le caractère de la zone (notamment stations-services, garages, chaufferies d'immeubles, pressings, etc.), à condition que :

- Des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risques pour le voisinage (nuisances sonores ou visuelles, incendie, explosion,...)
- Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

En zone Ues, zone urbaine à vocation écologique et sociale, ne sont admises que les constructions et installations répondant aux critères du pôle d'excellence rurale : projet Ecodéveloppement, Architecture et Développement Durable ; promotion et valorisation de l'utilisation des énergies renouvelables, des éco matériaux dans la construction ; jardins biologiques, etc.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua3 - Accès et voirie

3.1 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil, suffisante y compris pour les véhicules de secours (défense incendie, ...).

3.2 - En cas de construction continue de la façade de l'unité foncière le long de la voie publique (cf. art. Ua7.1), un garage devra être intégré dans la construction, ou un accès pour les véhicules suivant le principe d'un porche.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc... Les voiries doivent se connecter au réseau viaire existant selon le principe de maillage et de continuité de la circulation.

Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ua4 - Desserte par les réseaux

4.1 : Desserte en eau, électricité, télécommunication et télédiffusion

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction ou installation nouvelle le nécessitant doit comporter des dispositions permettant, sauf impossibilité technique, le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion. La création, l'extension de réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de dispositif d'assainissement d'eaux usées ou lorsque le branchement est

impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. A titre de recommandation et selon les dispositions du plan de zonage d'assainissement, ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif s'il se réalise.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

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

4.3 : Rejet des eaux pluviales

Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

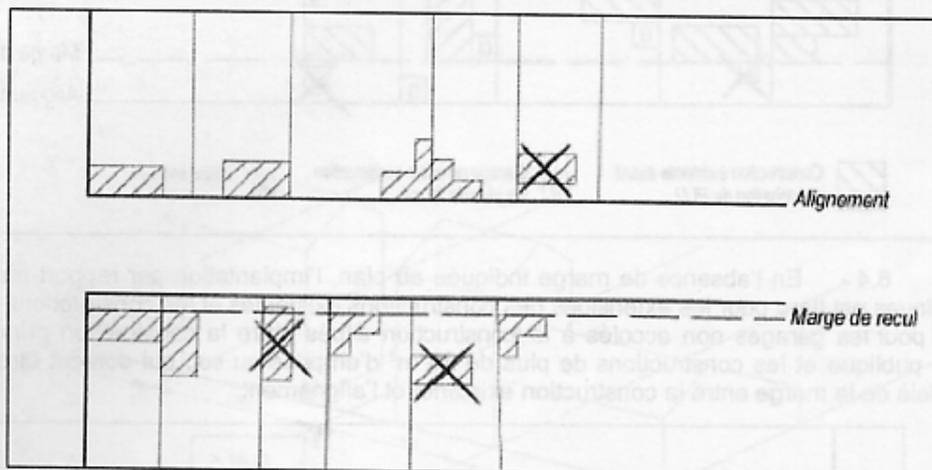
Article Ua5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

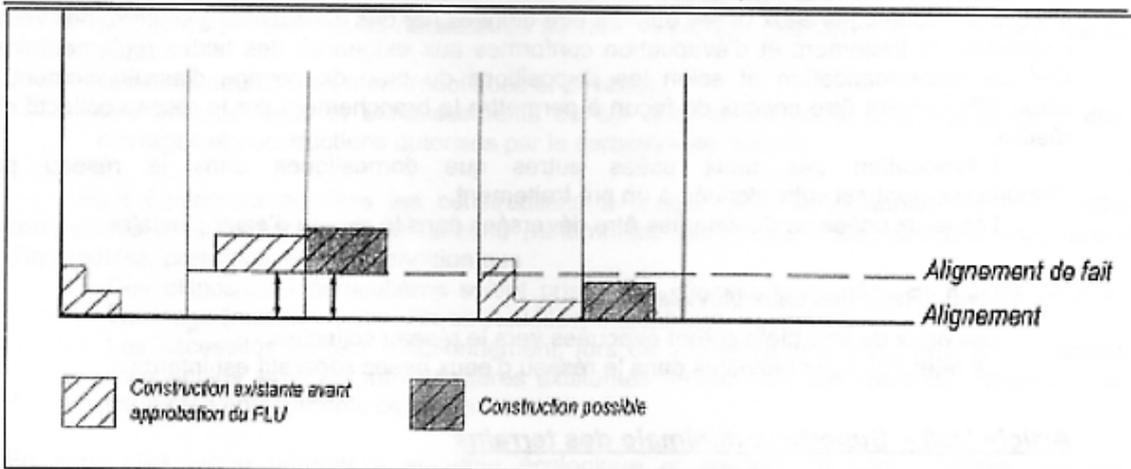
Article Ua6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions nouvelles :

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées sur la marge indiquée au plan lorsqu'elle existe. A défaut de marge indiquée au plan, l'implantation des constructions nouvelles doit se faire à l'alignement des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

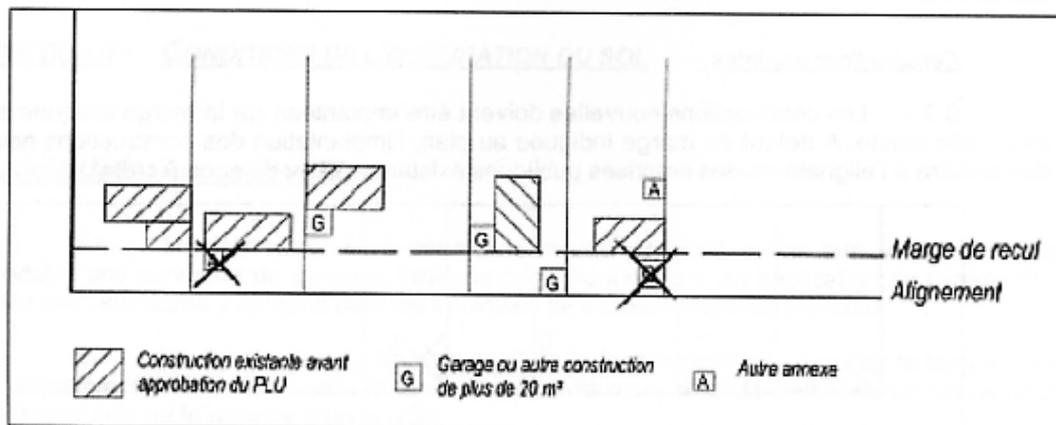


6.2 - Une implantation avec un recul par rapport à l'alignement identique à celui d'une construction située sur une parcelle voisine est admise.

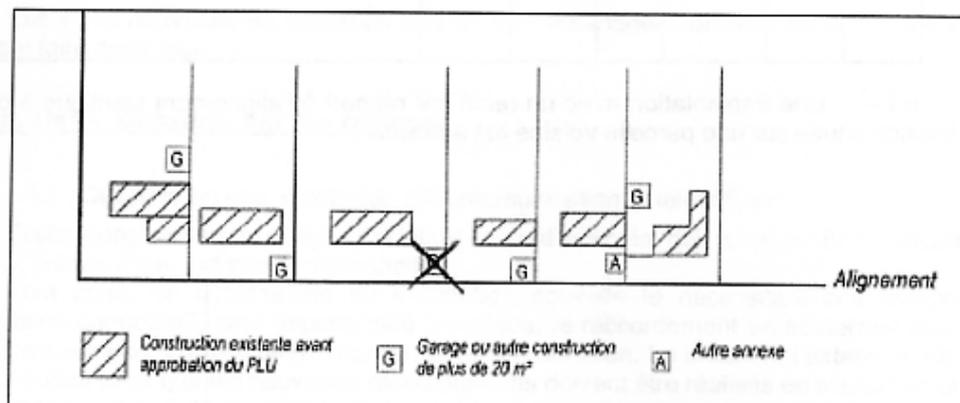


Extensions de construction et annexes :

6.3 - S'il existe une marge indiquée au plan, aucune construction ou extension ne peut être implantée à l'intérieur de la marge de recul



6.4 - En l'absence de marge indiquée au plan, l'implantation par rapport aux emprises publiques est libre pour les extensions des constructions existantes et les constructions d'annexes, sauf pour les garages non accolés à la construction situés entre la construction principale et la voie publique et les constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol, qui doivent être implantés au-delà de la marge entre la construction existante et l'alignement.



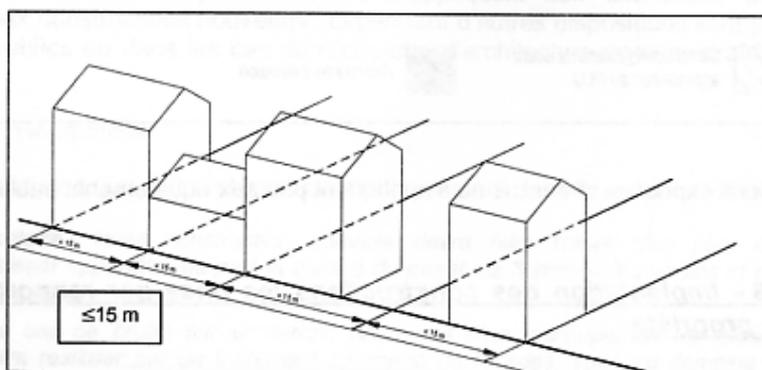
Cependant, en fonction de la disposition des lieux et de la dangerosité de l'implantation envisagée par le pétitionnaire pour son garage, le maire a la possibilité de déroger aux dispositions ci-dessus et de décider d'une implantation différente.

Les dispositions exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics.

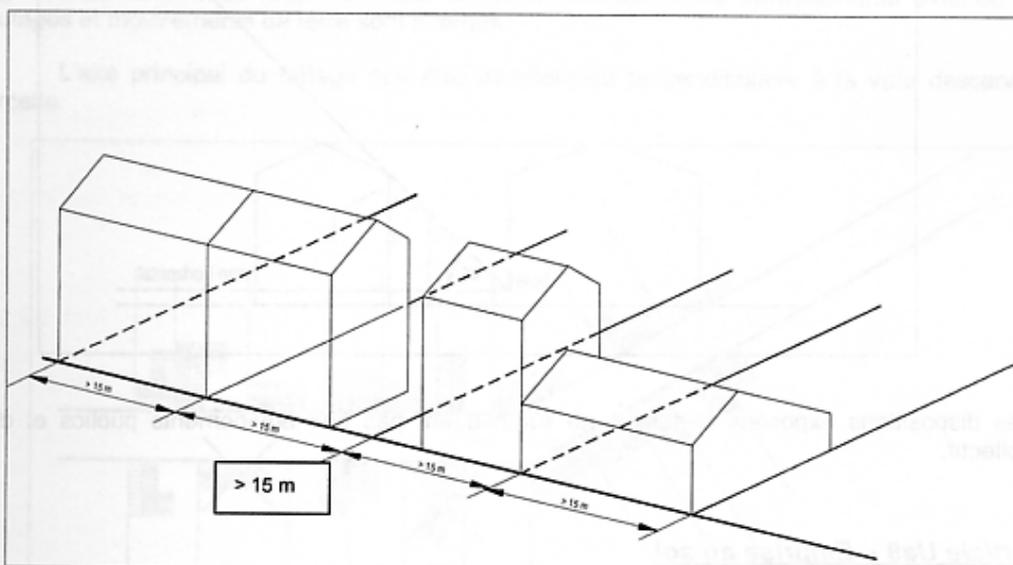
Article Ua7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

7.1.1 - Lorsque la façade de l'unité foncière ne dépasse pas 15 mètres, les constructions doivent s'implanter sur les limites. Toutefois, si la construction comporte un étage, elle peut être implantée sur une seule limite.



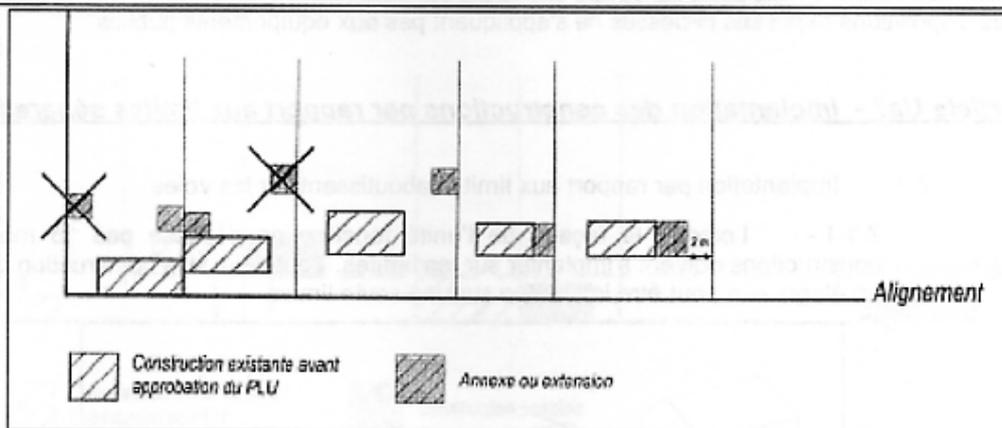
7.1.2 - Lorsque la façade de l'unité foncière excède 15 mètres, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites.



7.1.3. - Les constructions d'annexes non accolées à une construction principale implantée sur une seule limite doivent être implantées sur la limite déjà bâtie.

Les constructions d'annexes non accolées à une construction principale implantée sur aucune limite peuvent être implantées indifféremment sur l'une ou l'autre des limites.

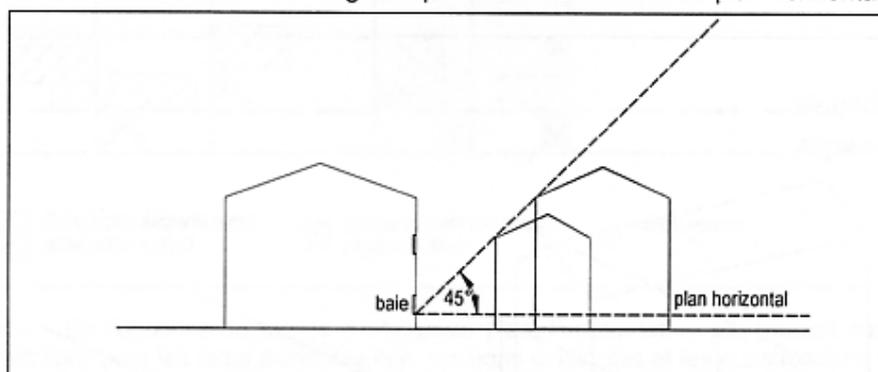
Les extensions latérales des constructions implantées sur aucune limite séparative doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de celle-ci.



Les dispositions exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article Ua8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que le prospect des pièces d'habitation ne soit masqué par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui d'une baie serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Les dispositions exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ua9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Ua10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions sera définie par celle du bâti existant de part et d'autre du projet afin d'en assurer la continuité.

10.2 - Une hauteur supérieure à celle du bâti voisin peut être admise, à la double condition :

- que la construction ne comporte pas plus de 2 étages (ou un étage et des combles)
- que les pièces d'habitation du bâti voisin ne soit masquées par aucune partie de la construction, qui à l'appui d'une baie serait vue sous un angle de plus de 45° sur

l'horizontale

Les dispositions exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article Ua11 - Aspect extérieur

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux extensions des constructions existantes et aux constructions nouvelles ; cependant d'autres dispositions sont possibles pour les équipements publics ou dans les cas de recherche d'architecture contemporaine ou d'économie d'énergie.

11.1 - Généralités

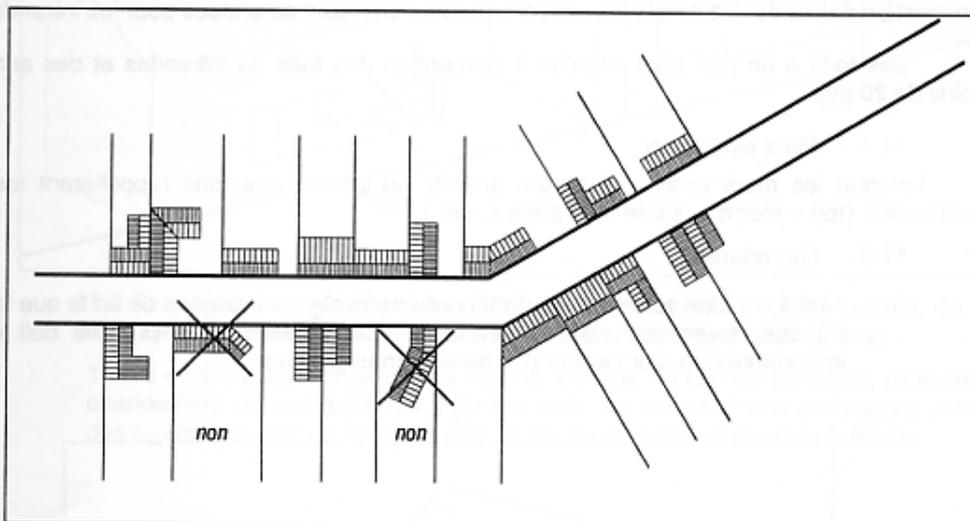
Toute construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace qui l'environne.

Commentaire : toute construction nouvelle devra faire l'objet d'un plan d'élévation ou de photographies faisant apparaître de part et d'autre du projet les 3 immeubles voisins et montrant sa bonne intégration à l'ensemble.

Dans le cas de projet sur un terrain provenant d'un regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer par un traitement approprié de façades, vues du domaine public, une trame semblable à l'ancien parcellaire.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

L'axe principal du faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie desservant la parcelle.



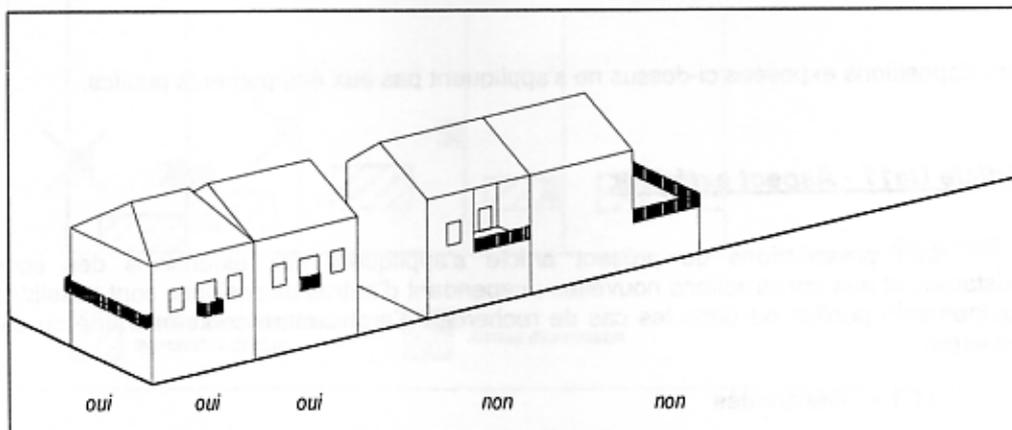
Commentaire : en cas de construction comportant plusieurs volumes, l'axe principal du faîtage s'entend comme le plus long faîtage de la (des) toiture(s). L'effet recherché par cette règle est la régularité du front bâti le long des voies, constitué majoritairement par des façades et, dans une moindre mesure, des murs pignon.

Egalement, pour respecter une homogénéité tout au long de la voie, les murs obliques sur de courtes parties des constructions ne sont pas admis.

Sont interdits :

- 11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- 11.1.2 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, etc.)

11.1.3 - Les toits en terrasse ainsi que les loggias.



11.2 - Matériaux :

L'emploi de la brique ou du bois à nu pour la totalité des façades est interdit.

11.3 - Couvertures :

Les couvertures en ardoise ou similaire sont interdites, sauf en cas d'extension ou de rénovation de l'existant déjà couvert de cette façon.

Sont exigés la tuile traditionnelle de couleur « rose varié » ou des matériaux d'aspect analogue.

La pente des toits en tuile ne doit pas dépasser 30°.

En cas d'extensions, les pentes et matériaux des toits doivent être identiques à ceux de la construction existante. Toutefois les couvertures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les toits à un pan sont interdits à l'exception des toits de vérandas et des annexes de moins de 20 m².

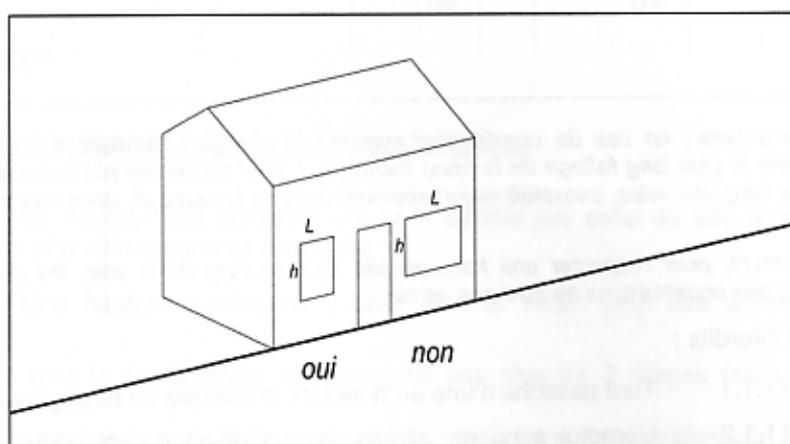
11.4 - Murs extérieurs

Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelleront les enduits traditionnels (ton « pierre », sable « de pays », etc.).

11.5 - Ouvertures :

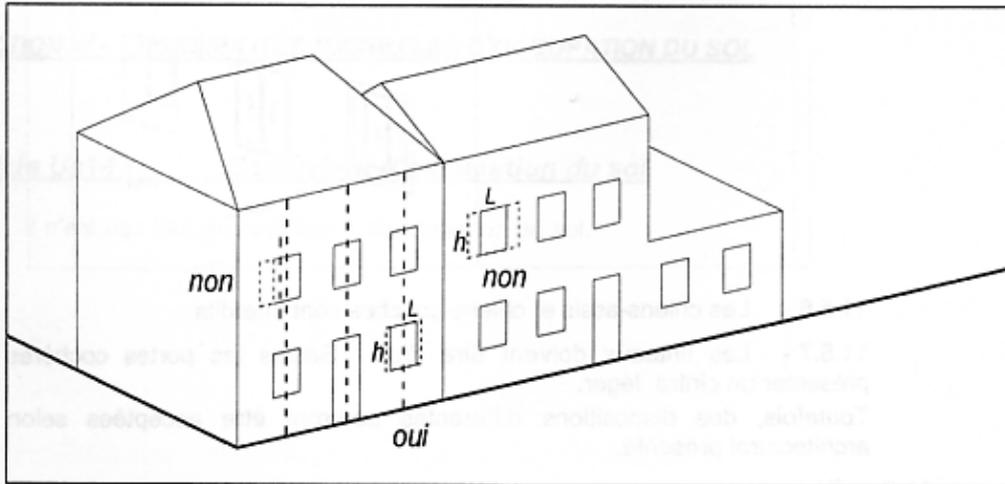
11.5.1 - Des ouvertures à dominante verticale sont exigées de sorte que la hauteur (h) des ouvertures visibles depuis la voie desservant la parcelle doit être plus importante que leur largeur (L), de telle manière que :

$$1,3 L < h < 2 L$$

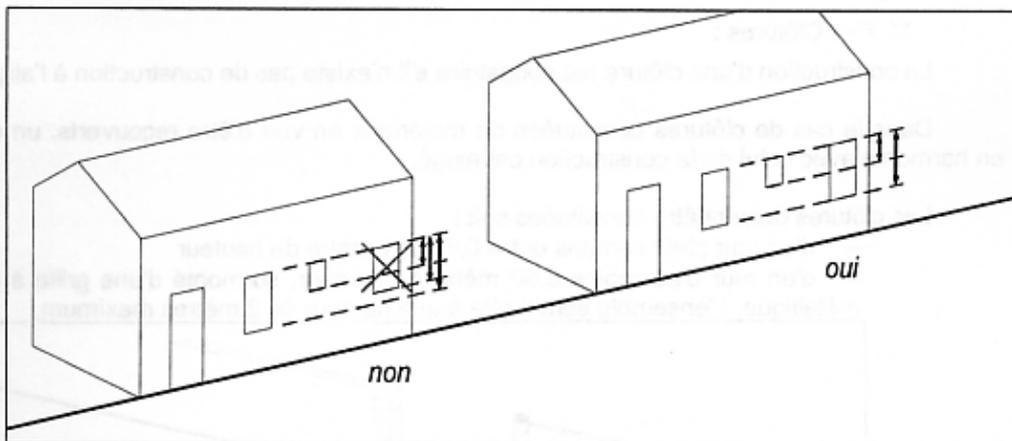


11.5.2 - En cas d'agrandissement ou réduction d'ouvertures de constructions traditionnelles ou d'ouvertures respectant les dispositions ci-dessus, doivent être maintenus :

- l'axe des travées
- la proportion des fenêtres

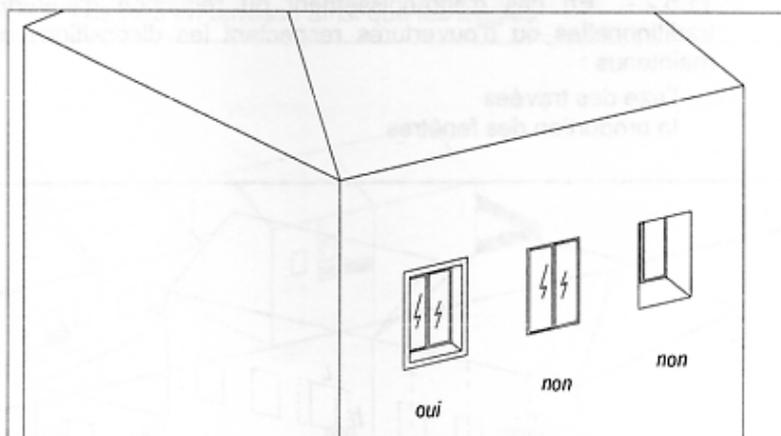


11.5.3 - Sur un même niveau d'une construction, il ne peut être admis plus de 2 hauteurs de fenêtres différentes.



11.5.4 - Les ouvertures doivent être cernées d'un entourage de pierres, de brique ou de ciment, ou d'une bande peinte d'un ton plus clair que celui du mur.

11.5.5 - Pour les constructions neuves comme en cas de réfection, rénovation ou changement de destination, il doit être créé ou préservé une embrasure extérieure des ouvertures, qui ne dépasse pas 20 cm de profondeur pour les fenêtres.



11.5.6 - Les chiens-assis et chiens-couchés sont interdits.

11.5.7 - Les linteaux doivent être droits. Seules les portes cochères peuvent présenter un cintre léger.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être acceptées selon le parti architectural présenté.

11.6 - Divers :

Les éléments extérieurs des équipements de climatisation ne doivent pas être visibles de la voie publique.

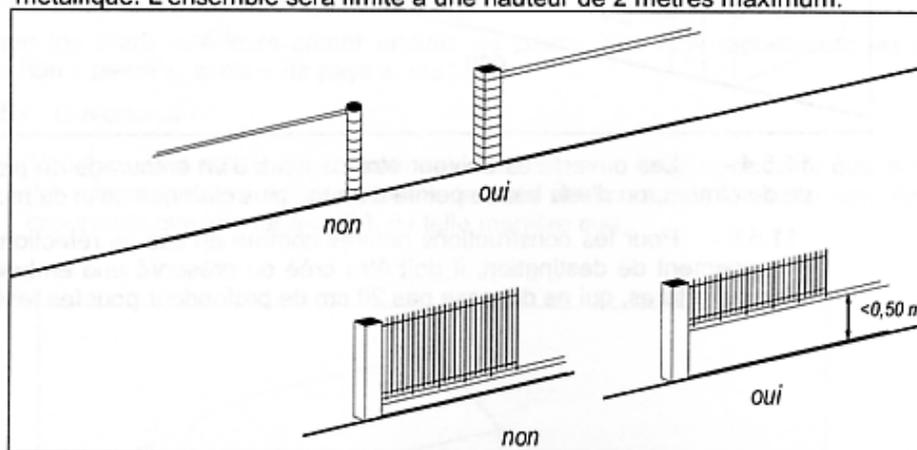
11.7 - Clôtures :

La construction d'une clôture est obligatoire s'il n'existe pas de construction à l'alignement.

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts, un crépissage en harmonie avec celui de la construction est exigé.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein compris entre 0,50 et 1 mètre de hauteur
- d'un mur d'au moins 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'une grille à claire-voie métallique. L'ensemble sera limité à une hauteur de 2 mètres maximum.



Les supports des portails et portillons doivent avoir une section rectangulaire ou carrée et être constitués de pierre à nu, de brique ou d'un matériau destinés à être recouvert.

Article Ua12 - Stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ua13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Dans la zone Ua sont protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme le parc Hubert et le parc Honoré Canon.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Ua14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.