

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de commerces et services où les bâtiments sont implantés en ordre continu.

Elle correspond au centre ancien de ST-PERAY.

Un **secteur UA_c** (faubourg Coupier) est distingué où les sous-sols enterrés sont interdits.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial.
- b) Les installations classées* soumises à autorisation.
- c) Les discothèques.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- e) Les carrières.
- f) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UA_c, sont en outre interdits les sous-sols enterrés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m².
- b) Les constructions à usage artisanal et de bureaux ou services, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- c) Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées à des activités de services ou commerces, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec l'habitat.
- d) Les dépôts de véhicules à condition d'être liés et situés à proximité immédiate d'un garage automobile ou d'un commerce de véhicules et protégés des vues par un écran végétal.
- e) L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage agricole sans aggraver les nuisances pour le voisinage.
- f) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

Les accès carrossables directs sont limités à un par construction sur le Quai Bouvat. Ils sont interdits quand le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

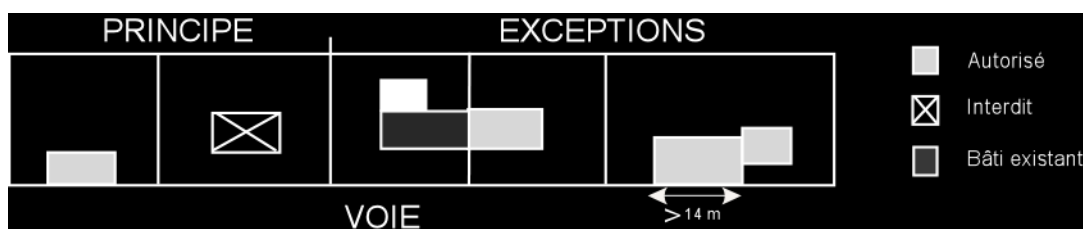
Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait de l'alignement est admis,
- les constructions voisines de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être implantées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.



Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

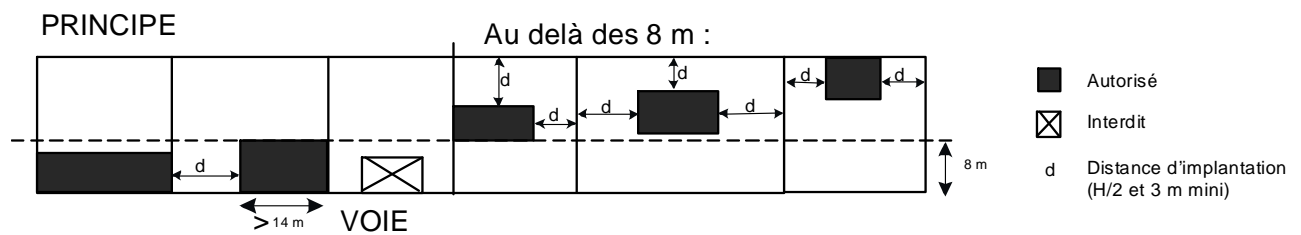
- 2) Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.
- 3) Pour les terrains riverains du Merdarie, les constructions doivent s'implanter à plus de 10 m du haut des berges.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Dans une bande de 8 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

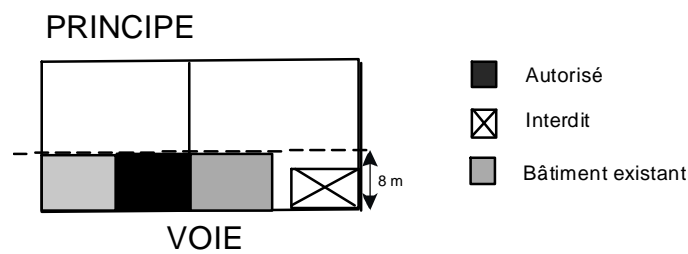
- 2) Au-delà de la bande précitée, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.



- 3) Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

- 1) A l'intérieur d'une bande de 8 m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter en continuité avec le bâti existant.



- 2) Au-delà de la bande des 8 m, une distance minimum de 3 m est exigée entre deux constructions non jointives. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

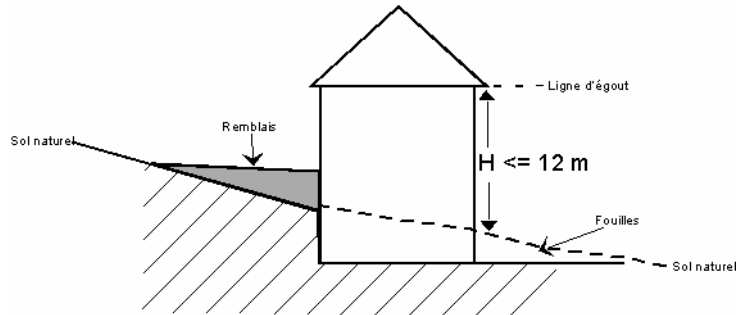
L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures, ni 3 étages en plus du rez-de-chaussée.



L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle maximale de hauteur édictée sont autorisés.

- 2) Pour les constructions édifiées en limite de propriété, s'il existe un (ou des) immeuble(s) mitoyen(s), la règle est le respect de la hauteur maximum de cet (ou de ces) immeuble(s) existant(s).
- 3) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs et scolaires.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 20% de la projection horizontale de la toiture

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.
La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.
Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Etablissements scolaires de 1^{er} degré :
 - 5 places par classe sont exigées.
- Modalités d'application :
 - En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Haies en bordures des voies publiques

Les haies mélangeant plusieurs essences sont conseillées. Les essences suivantes sont recommandées : Ionicera, charmille, troène, eleagnus, viburnum.

Haies des parcelles donnant sur le Mialan

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.