

TITRE II

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA

La zone UA s'étend au bourg de Quiers. Elle comprend le noyau ancien du village et les extensions plus récentes situées dans son prolongement immédiat. Elle se divise en deux secteurs :

- UAa, qui se limite à la partie centrale du village, constituée d'un bâti ancien dense et continu, parmi lequel se concentrent les principaux équipements et espaces publics.
- UA b, qui comprend principalement les maisons individuelles plus récentes implantées en périphérie.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme, dans les territoires visés à l'article L.430.1 dudit Code.
- A l'intérieur du périmètre de protection institué sur la commune par l'arrêté préfectoral du 06-10-1989 en application de la Directive SEVESO, les constructions qui sont admises dans la zone sont soumises à des règles particulières définies par le même arrêté et annexées au présent POS.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises:

- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce, de service, d'hôtellerie, de restauration, ainsi que leurs annexes respectives, et de manière plus générale, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA 2 sauf les cas visés à l'alinéa 3 ci-dessous sont admises sans condition.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies:

- Le changement de destination, l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiment existant, pour un usage d'habitation collective, à condition que la construction ne comporte pas plus de 4 logements.
- Les constructions à usage d'activité artisanale à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les entrepôts, s'ils sont liés et nécessaires à une activité implantée sur le terrain et s'ils n'engendrent aucune nuisance ou risque pour le voisinage.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, les affouillements et exhaussements du sol, définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des occupations du sol admises, et s'ils ne sont pas interdits explicitement à l'article UA 2..

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

Dans toute la zone :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage d'activité industrielle constituant des installations classées soumises à autorisation,
- Le stockage d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- Les carrières.

En outre a l'intérieur du périmètre de protection (Directive SEVESO) indiqué au document graphique :

- Toute nouvelle construction ou extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public de 1 ère, 2 ème, 3 ème et 4 ème catégorie.
- Toute reconstruction après sinistre des établissements recevant du public ou des bâtiments à usage d'habitation dont les caractéristiques de capacité de logement ou d'accueil du public seraient supérieures à celles existantes avant sinistre.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de visibilité.

En cas de création de voies de desserte ou d'accès, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Sur la façade ou le pignon faisant face à la voie de desserte, aucun accès à la construction ne pourra se faire à moins de 0,30 m. au dessous du niveau de la voie de desserte.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

Eaux usées: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires d'activités dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être imposé avec un prétraitement.

Eaux pluviales: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Ils devront être enterrés dans la mesure où cela ne nuit pas à l'exploitation.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 500 m².

En outre, en cas de réalisation de plus d'une habitation sur une même unité foncière, il sera exigé une surface de terrain au moins égale à 500 m² par construction d'habitation.

Ces règles ne s'appliqueront pas dans les cas suivants :

- pour l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette disposition à la date de publication du POS ainsi que pour leur reconstruction en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- pour la réalisation d'équipement collectif d'infrastructure ou de superstructure.

Dans tous les cas de réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière, il sera exigé une superficie de terrain au moins égale à 500 m², avec en outre un minimum de 200 m² de surface de terrain par logement.

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

Dans tous les secteurs :

Aucune construction principale ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 35 m mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte.

Dans le secteur UAa :

La construction principale devra comprendre une façade ou un pignon dans une bande comprise entre 0 et 6 m de l'alignement.

Toutefois, l'implantation de la façade ou du pignon peut être autorisée au-delà de la marge définie ci-dessus, si la parcelle est déjà bâtie sur plus de 75 % de sa largeur en front de rue.

Dans le secteur UAb :

Les constructions principales devront être implantées en respectant l'une des deux règles suivantes :

-soit comprendre une façade ou un pignon dans une bande comprise entre 4 et 10 mètres mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte ;

-soit être implantée en continuité d'une construction principale déjà édifiée sur l'un des fonds immédiatement voisins ; Dans ce cas et au delà de la bande de 10 m mesurée à compter de l'espace de desserte, la construction ne pourra observer un retrait supérieur à celui de la construction édifiée sur le fonds voisin.

Les règles définies au présent article peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'équipement collectif d'infrastructure ou de superstructure,

- pour l'aménagement et l'extension modérée de construction existante qui, à la date d'approbation du POS, ne respecterait pas une ou plusieurs des dispositions prévues, ainsi que pour leur reconstruction à implantation identique, à la suite d'un sinistre.

AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UAa :

-Les constructions principales doivent être implantées sur, au moins, l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies de dessert.

Dans le secteur UAb :

-Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives de propriété, soit en retrait de celles-ci.

Dans l'ensemble de la zone :

-Dans tous les cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions doivent observer un retrait d'au moins 3,50 m par rapport à ladite limite.

Par ailleurs, si la façade faisant face à la limite séparative comporte une ou plusieurs baies principales, la distance comptée horizontalement de tout point d'une baie principale au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m.

Toutefois et nonobstant les dispositions des alinéas ci-dessous, lorsqu'une construction existante est implantée à une distance au moins égale à 1,90 m. d'une limite séparative, il pourra être percé des baies au rez de chaussée de la construction, à condition qu'il soit édifié sur la limite séparative faisant face à celles-ci un mur de clôture de 2,00 m. de hauteur allant de l'alignement jusqu'à 2,00 m. au delà des baies.

Les règles définies au présent article peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'équipement public d'infrastructure ou de superstructure,
- pour l'aménagement, l'extension modérée, ou la reconstruction à la suite d'un sinistre de construction existante dont l'implantation à la date d'approbation du P.O.S. ne respecterait pas une ou plusieurs des règles prévues, mais à condition que le projet ne conduise pas à réduire la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative de propriété.

Implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune:

Elle devra être conforme aux dispositions de l'article UA 6.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée entre tous points de deux bâtiments non accolés situés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3,50 m.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règle, sauf pour les constructions à usage d'entrepôt dont l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie de la propriété, toutefois, cette règle ne s'appliquera pas en cas d'aménagement, d'extension mesurée, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre, d'entrepôts à usage agricole, existants à la date de publication du présent P.O.S.

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Cette règle peut ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'équipement public d'infrastructure ou de superstructure,
- pour l'aménagement et l'extension modérée de construction existante qui ne respecterait pas cette règle à la date d'approbation du P.O.S., ainsi que pour leur reconstruction à emprise au sol identique, à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- La hauteur au niveau bas du rez de chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport au niveau de la voie de desserte.
- La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 10 m.
- Le nombre de niveaux habitables ne peut excéder 3 soit R+1+combles aménagés ou aménageables.
- Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :
 - pour la réalisation d'équipement public d'infrastructure ou de superstructure,
 - pour l'aménagement, l'extension modérée, ou la reconstruction à la suite d'un sinistre de construction existante qui, à la date d'approbation du P.O.S., ne respecterait pas une ou plusieurs des dispositions prévues, mais dans la limite maximum des hauteurs effectives de la construction à la même date de référence.

En outre dans le secteur UAa :

Le long des rues Saint Martin, du Fort, Sainte Hélène, et de l'Alieu, la hauteur de l'égout du toit des façades des constructions faisant face à la voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 m. Pour les constructions implantées en pignon sur ladite voie, la même règle s'applique à la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

Cette règle peut ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'équipement public d'infrastructure ou de superstructure,
- pour l'aménagement, l'extension modérée, ou la reconstruction à la suite d'un sinistre de construction existante, dans la limite minimum des hauteurs effectives de la construction à la date d'approbation du P.O.S.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les dispositions suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- extension, ou aménagement de bâtiments existants,
- bâtiments à usage d'activité agricole à condition que leur intégration dans le site soit correctement assurée (par des plantations arbustives notamment),
- équipement public d'infrastructure ou de superstructure,
- architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

Toitures

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Les toitures à pente seront recouvertes de tuiles ou de verrières et ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Parements extérieurs

Les ouvertures en façade ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm. minimum réalisé par :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" et d'une hauteur minimum de 1,40 m,

- d'une haie pouvant être doublée à l'intérieur de la parcelle, d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, n'excédant pas 0,50 m. de hauteur.

La hauteur totale de la clôture sera inférieure à 2,00 m.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique: il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes édictées ci-après.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, et à condition qu'il ne résulte pas de ces travaux un accroissement de la capacité en logement de la construction.

Le constructeur peut toutefois :

-soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;

-soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées:

Constructions à usage d'habitation:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau ou de service:

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette sera consacrée au stationnement des véhicules.

Constructions à usage d'activités:

Il sera créé une place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre brute, ou, si cette règle est plus contraignante, pour 2 emplois créés.

Hôtels, restaurants:

Il sera créé une place de stationnement pour:

- une chambre d'hôtel
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, devront être plantés.

Les aires de stationnement en surface, comportant plus de quatre emplacements, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de hauteur tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

A l'intérieur du périmètre de protection (Directive SEVESO) indiqué au document graphique :

La densité de logement sera au maximum de 5 logements par hectare de terrain.

Dans les autres parties de la zone :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans préjudice du respect des règles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent pourra être autorisé, lorsque son application à une propriété bâtie existante ne permet pas d'édifier 200 m² de surface de plancher hors oeuvre nette à usage d'habitation (surfaces existantes comprises), et jusqu'à hauteur maximum de ce seuil de 200 m² de S.H.O.N. (surfaces existantes comprises).

Tout dépassement de C.O.S. autorisé est soumis aux dispositions des articles L.332-1 à 5 du Code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est liée.