

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

• SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UA

C'est une zone de densification de centre village (maisons de village, petits collectifs, équipements, activités). L'implantation d'activités artisanales y est autorisée sous certaines conditions. (voir article UA1)

Il s'agit d'y développer l'habitat collectif, le petit commerce, les services, les hôtels et les activités d'animation du chef-lieu ou des hameaux.

Secteur UAE

C'est le secteur où les principaux équipements publics (actuels et futurs) sont rassemblés et forment un ensemble fonctionnel.

• SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

NOTA: Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Secteur UA

1.1 Les constructions :

- les habitations
- les parcs de stationnement
- .les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme
- les commerces
- les équipements publics
- les constructions d'intérêt général
- les bureaux et services
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les annexes non accolées d'une habitation (garages, abris de jardins, piscines) à condition d'être implantées à 20 m maximum du bâtiment principal.

En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- pour les bâtiments agricoles : les extensions légères d'exploitations existantes
- pour les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement : seulement celles liées aux commerces de proximité.
- pour les entrepôts commerciaux seulement ceux qui constituent les annexes liées à un commerce de proximité.
- les petits établissements artisanaux, si l'activité est peu nuisante pour les habitations voisines.

1-2 installations et travaux divers :

Les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100 m² et de plus de 2 m de haut, et les murs de soutènement de plus de 2 m de haut sont autorisés, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au paysage.
- de recevoir l'accord des services administratifs compétents en matière de risques naturels.

Secteur UAE

1.1 Les constructions :

- les extensions limitées des constructions existantes.
- les habitations destinées au logement des personnes assurant la direction, la surveillance ou le fonctionnement des équipements publics.
- les parcs de stationnement
- les équipements publics (écoles, etc...)
- les constructions d'intérêt général (auberge communale, etc...)
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les annexes non accolées des constructions existantes

1-2 installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100 m² et de plus de 2 m de haut, et les murs de soutènement de plus de 2 m de haut sont autorisés, sous réserve:
- de ne pas porter atteinte au paysage.
- de recevoir l'accord des services administratifs compétents en matière de risques naturels.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur UA

Les occupations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UA1 sont interdites,

Secteur UAE

Les occupations du sol qui ne sont pas autorisés à l'article UAE1 sont interdites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles UA 3 à UA14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Secteurs UA, UAE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié qui définit une servitude de passage.

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur .Lorsqu'elle dessert plus de 5 logements la largeur de la plateforme sera portée à 6 m .

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Les cheminements piétons et les sentiers sont à conserver.

ARTICLE UA4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Secteurs UA, UAE

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel correspondant aux filières définies, zone par zone, dans les annexes sanitaires.

Le cas échéant, les autorisations de passage, écrites par les propriétaires devront être produites.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

Dans tous les cas, le système épandeur sera prévu en séparatif.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteurs UA, UAE

Néant

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

Secteurs UA, UAE

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-1 - IMPLANTATION

Secteur UA, UAE :

L'implantation des bâtiments doit permettre la création d'un trottoir piéton c'est à dire observer un recul minimum d'1,50 m de l'emprise publique.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes.

Le recul est porté à 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

L'implantation des immeubles collectifs doit respecter les alignements portés au plan de zonage. Cet alignement portera sur la plus grande longueur du bâtiment. Toutefois, pour des raisons architecturales, (marquage des entrées, séquences de transition, variations sur l'espace public) des avancées et reculs de $\pm 2,5$ m sont autorisés.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

Secteurs UA, UAE

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - IMPLANTATION

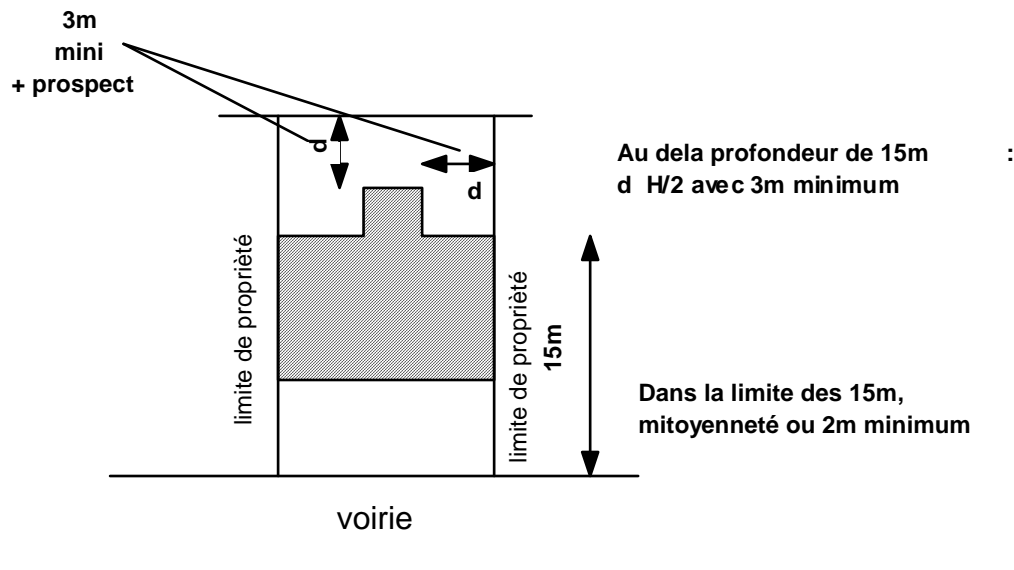
Secteur UA, UAE

Sur une profondeur de 15 m maximum à compter de l'alignement ou de la marge de reculement, les constructions peuvent être implantées soit :

- sur les limites séparatives de propriété
- à 2 m minimum des limites séparatives de propriété

en respectant par rapport à la limite de fond de parcelle un recul minimum de 3 m.

Au delà de la profondeur de 15 m, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 3m.



Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage et que leur longueur n'excède pas 6m.

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

Secteurs UA, UAE

Sans objet

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Secteur UA, UAE

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur UA, UAE

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

Les hauteurs dont il est question ici ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc...

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit, mesurée sur sablière, et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-0 – GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-1- par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

NEANT

10-2-2- par rapport aux limites séparatives :

Au delà de la profondeur de 15 m définie à l'article UA7-1, les constructions doivent respecter le prospect suivant:

la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Secteur UA, UAE

11-0 - GENERALITES

En aucun cas, les constructions installations et divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation, leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter en bonne intelligence et avec harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11-2 - ASPECT DES FACADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings etc ...

Les couleurs de façade devront être soumises à l'autorité municipale, pour approbation (sous forme d'échantillons) avant exécution des travaux.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. (tuiles ou ardoises)

Les toitures seront à deux pans minimum. La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être comprise entre 35 et 65%.

Les toits-terrasses sont autorisés pour les toits de jonction et de transition à condition que leur superficie reste mineure par rapport à la surface totale de la toiture.

Les balcons seront couverts par les saillies de toiture.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement et une meilleure prise en compte du paysage.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Celles-ci, d'une hauteur de 1,8 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales. Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1 m au dessus du terrain naturel de la propriété, les portails doivent être en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la voie.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction et une meilleure prise en compte du paysage, notamment dans les cas où il existe des ensembles existants homogènes d'une autre nature (murs en pierres, etc...)

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Secteur UA, UAE

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est exigé pour les constructions individuelles 2 places de stationnement par logement.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitations collectives 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

Dans le cas d'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation, 1 place de stationnement doit être aménagée à l'intérieur de la propriété, par logement créé.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

Pour les hôtels restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant (parking seulement).

Pour les commerces et établissements artisanaux : l'importance de l'aménagement des parkings nécessaires à ces équipements sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Pour les établissements d'activités ouverts au public, les salles de spectacle et de réunions, les établissements d'enseignement, les établissements hospitaliers et pour les extensions desdits équipements : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite. Cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Secteur UA, UAE**

Ils devront être aménagés.

• SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****Secteur UA et UAE**

Le COS n'est pas limité.

ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet