

ZONE UA



CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la zone du chef lieu. Elle a pour vocation de maintenir et de renforcer le caractère "village" du bourg en y autorisant des densités importantes. Toute nouvelle construction devra participer à l'homogénéité de l'ensemble.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

1. Rappel

- l'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique et d'équipements commerciaux, touristiques et sportifs.

3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

L'agrandissement, la transformation ou la reconstruction des établissements soumis à autorisation ou déclaration et dont la création est interdite dans la zone, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résultant de la présence de ces établissements.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation d'une construction est envisagée.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux indispensables à la construction et à l'exception des aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sauf ceux liés à la vie du quartier
- les constructions à usage agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères ainsi qu'au déneigement.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En attendant la réalisation du collecteur public d'assainissement, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, la construction devant par la suite obligatoirement se raccorder audit collecteur dès qu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais au réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Dans le cas d'assainissement individuel, celui-ci devra être conforme au règlement sanitaire départemental.

Eaux pluviales :

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

4.3 – Autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les débordements de toitures, jusqu'à 1.20 m, ne seront pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de :

- 2 m minimum pour les façades supportant des entrées piétonnes et des fenêtres
- 5 m minimum pour les façades supportant des entrées de garages

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les débordements de toitures, jusqu'à 1.20 m, ne seront pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Toutefois, sur une profondeur de 25 m à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales en tout point des façades concernées. Cette règle ne s'applique pas aux constructions édifiées sous le terrain naturel.

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 3.5 m au faitage et que la longueur cumulée de leurs façades, bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncée au deuxième alinéa, ne dépasse pas 6 mètres.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne concernent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

Hauteur maximale

La hauteur maximum des constructions est limitée à rez-de-chaussée + deux + combles, sans que la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 9.50 m sur sablière.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

En aucun cas les construction, installations, et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par 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'éventuellement aux perspectives 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.

Dispositions particulières

Sont interdits, les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La pente des toits sera comprise entre 40 % et 80 %.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant. D'une hauteur maximum de 1.80 m, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum, doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs espèces locales de préférence.

Pour les portails, un recul sera demandé, de façon à permettre le stationnement de véhicule en dehors de l'emprise publique. Toute demande sera examinée, cas par cas, avec le service voirie de la mairie.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation et de commerces

- les espaces réservés au stationnement seront adaptés à la destination des bâtiments. Pour les constructions à usage d'habitation il sera demandé une place minimum par appartement.

Des espaces suffisants devront être aménagés afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts. Les aires des stationnement ne seront pas systématiquement traitées en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

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

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

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

Néant.