

ZONE UAr2

CARACTERE DE LA ZONE

-Cette zone urbaine dense, bâtie en ordre continu, correspond au centre village et ses abords immédiats dont il convient de préserver le caractère d'ensemble. Elle est affectée aux habitations ainsi qu'aux équipements collectifs.

-Il est créé un secteur UAaR2 inondable et soumis à des risques de mouvements de terrain dans lequel toute construction nouvelle ou extension est réglementée et pour laquelle il est exigé une étude géotechnique.

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

ARTICLE UAr2. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Sur l'ensemble du secteur UAaR2, inondable et soumis à des risques de mouvements de terrain, le sol du plancher de toute construction nouvelle ou extension devra respecter une hauteur minimale de 70 cm par rapport au sol naturel.

D'autre part, il est exigé une étude géotechnique pour toute nouvelle construction dans ce secteur (cf. étude géologique annexée au rapport de présentation).

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

a) Les constructions à usage d'habitation, d'équipement public, d'hébergement hôtelier, de commerce (petite surface < 200 m²), d'artisanat d'art, de bureaux, de services et autres équipements collectifs.

b) Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement, visés à l'article R.442.2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme.

c) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

–qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation,

–qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site, -

c) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans les conditions fixées au titre 1 (article 4).

d) Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf annexe 4.4), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

ARTICLE UAr2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les installations classées non mentionnées à l'article UA 1.
- 2 - Les constructions à usage agricole, industriel et commercial (moyenne surface).
- 3 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UA 1.
- 4 - Les lotissements.
- 5 - Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R.443.3 et R443.4 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R.443.6.1 du Code de l'Urbanisme.
- 7 - L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, prévu aux articles R.443.7 et R.443.8.1 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R.444.3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- 9 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAr2 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- a) 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 662 du Code de l'Urbanisme.
- b) Tout chemin privé, débouchant sur un chemin communal, sera revêtu afin de stabiliser le sol dudit chemin.

2 - Voirie

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) 1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UAr2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Sans objet.

ARTICLE UAr2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie.

Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UAr2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, sur les parcelles inférieures à 20 m de largeur en front de rue, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée.

2 - Pour les parcelles supérieures à 20 m de largeur, en front de rue, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives, notamment celle où une construction voisine est existante, sur une profondeur de 15 m à partir de la marge de recul imposée.

Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

3 - Au-delà de 15 m de profondeur, la distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur au faitage n'excède pas 4 m sur cette limite.

ARTICLE UAr2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UAr2 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UAr2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 7 m (R + 1) ou supérieure à 12 m (R + 3), sans pouvoir excéder de plus d'un niveau les constructions avoisinantes.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les constructions à usage d'équipement public.

Des modulations sont admises pour la reconstruction bâtiments sinistrés conformément au titre I (article 4).

Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UAr2 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2 - Toitures : elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique- à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal".

Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3 - Façades : sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuse non revêtus d'enduits ; les enduits doivent avoir une finition lisse (frottassés ou grattés fin).

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

4 - Clôtures : elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale, les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés, et leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,90 m.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Sauf marges de recul portées au plan, les clôtures seront implantées à 1 mètre au minimum de la limite séparative des voies publiques existantes.

Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UAr2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison de 1,5 place par logement ou chambre d'hôtel et 1 place pour 20 m² de plancher des locaux commerciaux ou de services.

2 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement pour véhicule automobile est de 25 m², y compris les accès et dégagements ; ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

3 - Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UAr2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

2 - Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.

3 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes_

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAr2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des articles UA 3 et UA 13.

ARTICLE UAr2 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.