

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UA -1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES.**

1 – Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'hôtellerie,
- de commerce,
- de bureau ou de service,
- d'équipement public,
- de piscine,
- de garage,

2 – les constructions à usage d'habitation ou d'hôtellerie situées à moins de 200 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 559, voie bruyante du type II sont soumises aux normes d'isolation acoustique définies par arrêté ministériel,

3 – les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

4 – les équipements ouverts au public, tels que les terrains de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement,

5 – la création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité commerciale.

6 – Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et sous réserve que toutes les précautions soient prises en ce qui concerne la stabilité du sol et l'écoulement des eaux pluviales. Leur hauteur doit être inférieure à 2 mètres 50.

7 – Lorsqu'une construction existante, en état d'habitabilité ou d'utilisation pour une activité, est détruite par un sinistre (cas fortuit), elle peut être reconstruite dans un volume et une surface hors œuvre nette identiques ou inférieurs, mais jamais supérieurs, quelles que soient les règles des articles UA 6, UA 7, UA 8, UA 9, UA 10, sauf dans le cas où les surfaces hors œuvres nette et brute de la construction existante sont inférieures aux règles édictées par le présent règlement.

8 – Lorsqu'une construction existante sur le terrain n'est pas conforme aux règles d'édictées par le présent règlement, des travaux de rénovation et d'agrandissement peuvent être autorisés pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les dites règles ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues par l'article UA 1 et spécialement le camping, le stationnement des caravanes et de tout véhicule ou élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité sont interdites. Les parcs résidentiels de loisirs sont, également, interdits.

SECTION II **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIERIE

1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit être situé en bordure d'une voie publique.

Si le terrain n'est pas riverain d'une voie publique et dans l'hypothèse où une voie privée existante, prenant naissance sur la voie publique, est suffisante dans le respect des dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme pour accéder à ce terrain, l'autorisation sollicitée peut-être accordée.

Si cette voie privée est insuffisante du fait de ses dimensions et doit, dès lors, être élargie, le demandeur devra produire, pour cet élargissement, soit un accord amiable en la forme authentique du ou des propriétaires de la voie privée, soit une décision judiciaire, devenue définitive, prise en application de l'article 682

ARTICLE UA-5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, balcons compris, doivent être édifiées :

- 1 – à une distance de 2 mètres de l'alignement de la R.D. 559,
- 2 – à l'alignement de toutes les autres voies publiques, il en est de même pour les voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
- 3 – des implantations différentes pourront être admises pour les travaux de reconstructions visées au paragraphes 7 UA 1 et pour les travaux de rénovation et d'agrandissement prévus au paragraphe 8 de l'article UA 1.

ARTICLE UA -7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 1- Sur une profondeur de 15 mètres, comptée depuis l'alignement ou du retrait de 2 mètres imposé, ou de la largeur effective de la voie privée, les constructions doivent être implantées, pour tous leurs niveaux, sur les limites séparatives aboutissant aux voies publiques ou privées.
- 2- Au delà de la bande de 15 mètres, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives y compris de celles de fond de parcelle, d'une distance égale à la hauteur de l'immeuble à construire avec un minimum de 4 mètres.
- 3- Des implantations différentes pourront être admises pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 7 de l'article UA 1 et pour les travaux de rénovation et d'agrandissement prévus au paragraphe 8 de l'article UA 1.

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

- 1- La distance, comptée horizontalement, de tout point de la façade d'une construction, balcons compris, à la façade, balcons compris, d'une autre construction située sur le même terrain doit être égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les liaisons artificielles (pergolas garages etc.) reliant deux constructions sont interdites.

2- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3- Des implantations différentes pourront être admises pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 7 de l'article UA 1 et pour les travaux de rénovation et d'agrandissement visés au paragraphe 8 de l'article UA 1.

ARTICLE UA-9- EMPRISE AU SOL

Elle peut être de 100 % dans la bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement ou du retrait imposé ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées. Elle ne peut être supérieure à 40 % au delà de cette bande de 15 mètres.

Une emprise différente pourra être admise pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 7 de l'article UA 1 et pour les travaux de rénovation et d'agrandissement visés au paragraphe 8 de l'article UA 1.

ARTICLE UA - 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée au pied de chaque façade, verticalement, du terrain naturel existant à la date du dépôt de la demande du permis de construire, à l'égout des toitures de la construction. Cette règle s'applique aussi bien sur les terrains en pente que sur les terrains plans.

Dans l'hypothèse où le terrain existant avant travaux est affouillé, la hauteur absolue de la construction est mesurée, verticalement, du point le plus bas de l'affouillement. Au pied des façades aval des constructions la hauteur des affouillements est limitée à 2 mètres.

II - HAUTEUR ABSOLUE

1- La hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres.

2- Des hauteurs différentes pourront être admises pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 7 de l'article UA 1 et pour les travaux de rénovation et d'agrandissement visés au paragraphe 8 de l'article UA 1.

ARTICLE UA-11-ASPECT EXTERIEUR.

1 – Caractéristiques générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'architecture étranger à la région est interdit.

2– Couleurs

Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garages etc...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

3– Façades.

Les balcons sont autorisés.

Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux avec sables et ocres naturels, en finition talochés ou lissés à la truelle. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.

Les maçonneries de pierre seront réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage en pierre est interdit.

Les éléments néo-provençal, tels que rang de tuiles au dessus des ouvertures, fausses balustres, etc... sont interdits.

Les climatiseurs et les capteurs solaires installés en saillie des façades doivent être soustraits à la vue depuis les voies et emprises publiques. Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés, sans débordement, aux façades.

4– Couvertures

Les couvertures devront comporter au moins deux pentes entre 25 et 30 % de déclivité. Les toitures – terrasses sont interdites. Elles seront seulement admises sur certaines petites parties de la construction mais jamais en couronnement du niveau le plus haut.

Les tuiles doivent être rondes de type "canal" ou "romaines". Leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles les tuiles de récupération sont recommandées. L'éégout des toitures devra comporter un ou deux rangs de génoises réalisés à l'aide des mêmes tuiles, ou une corniche moulurée. Les

souches de cheminées doivent être de forme simple et être implantées de manière à limiter leur hauteur. Leur enduit doit être identique à celui des façades.

5-Eaux des toitures

L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières. Les descentes peuvent être apposées en façade des constructions.

6-Grilles et ferronneries

Elles doivent être de facture simple.

7-Publicité et enseignes

Les panneaux publicitaires sont interdits. Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades.

8-Clôture

Elles doivent être constituées, soit par des grilles ou grillage soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0.60 mètre. La hauteur maximum des clôtures doit être inférieure à 1 m 80.

9-Murs de soutènement

Leur hauteur doit être inférieure à 2 mètres 50. La distance entre deux murs de soutènement devra permettre la création d'une zone végétalisée.

ARTICLE UA-12- STATIONNEMENT.

Il est exigé pour les constructions à usage :

- d'habitation : deux places par logement. En outre, pour les ensembles de plus de cinq logements, une place supplémentaire par tranche de cinq logements,
- d'hôtellerie : une place par chambre ,
- de commerce, de bureau de service : deux places pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- de restaurant : une place pour 10 m² de surface hors œuvre nette de salle à manger intérieure ou extérieure,

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, hors de voies de desserte. La superficie d'une place de stationnement est de 25 m² y

compris les dégagements. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA-13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les surfaces libres de constructions ou de voirie doivent être plantées.

Tout arbre de haute tige supprimé devra être remplacé par la plantation d'arbre de même essence à raison de un pour un.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA – 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.
