

Z O N E U A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au secteur aggloméré existant à vocation d'habitat, de service et de commerce où les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle est divisée en deux secteurs : UAa et UAb.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

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

Les constructions à usage : - d'habitation
- de bureau
- de commerce

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

1. L'installation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés desservant tous locaux, à condition qu'ils soient enterrés.
2. Les dépôts d'hydrocarbures liquides lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage ou d'une station-service.

3. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier telles que laveries, pharmacies, etc... sous réserve du respect de l'environnement.
4. A l'intérieur du périmètre de protection des sources thermales : interdiction de creusement de caves, fondations, fouilles diverses devant atteindre la nappe phréatique. Tout projet de construction ou d'aménagement de plus de 10 mètres de profondeur devra faire l'objet d'un repérage hydrogéologique préalable, à partir de sondages connus, ou éventuellement à partir de sondages à réaliser avec carottage au delà de 10 mètres.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations industrielles classées à l'exception de celles visées à l'Article UA.1 ci-dessus
2. Les divers modes d'utilisation du sol, à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public et des aires de jeux.
3. L'ouverture de carrières.
4. Les terrains de camping et caravanning soumis à autorisation préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée à laquelle il a accès.
- 1.2 - Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'Article UA.12 et qui seront disposés en conséquence.

1.3 - Dans certains cas, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'autorité qui délivre le permis de construire, peut accepter, ou même imposer deux accès, éventuellement à sens unique.

De même lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies les accès peuvent être interdits sur une ou plusieurs de ces voies.

2 - Voirie existante :

Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et passages doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

3 - Voirie nouvelle :

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

3.1 - Voie en impasse :

NEANT pour les voies desservant au plus 2 habitations individuelles ;

3.2 - Autres voies :

8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Il n'est pas prévu de réseau d'assainissement dans cette zone. L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux Electriques et Téléphoniques :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications des lotissements ou ensembles d'habitations comportant création de voies nouvelles doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

N E A N T.

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

L'implantation des constructions à l'alignement des voies est autorisée.

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

Toute construction nouvelle peut être :

- * soit implantée d'une limite latérale à l'autre ;
- * soit implantée sur une des limites latérales à condition qu'elle soit éloignée de l'autre limite d'une distance égale à sa hauteur et au minimum : 3 mètres ;
- * soit implantée à 3 mètres des limites séparatives.

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

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition de plan de masse, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles, pour les garages, abris, etc...

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Secteur UAa :

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne peut excéder 7,50 mètres au point le plus bas du terrain naturel, au pied du mur de la construction.

2 - Secteur UAb :

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne peut excéder 9 mètres au point le plus bas du terrain naturel, au pied du mur de la construction.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Aspect extérieur :

1.1 - Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

1.2 - Couvertures : La toiture sera à deux pentes.

Formes : Le faitage sera en général parallèle au plus grand côté du bâtiment. La pente sera environ de 100 % (45°).

Pour les garages et annexes une pente minimum de 60 % sera autorisée.

Matériaux : Les couvertures doivent être en ardoise ou matériaux imitation ardoise avec pureaux horizontaux.

La tôle ondulée est interdite.

1.3 - Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres et faux pans de bois.

Couleurs :

La pierre apparente doit être pour l'ensemble de la construction de même origine.

Les enduits doivent être de ton sable beige, les produits de coloration doivent être incorporés à la masse.

Les joints doivent être exécutés avec un mortier de ton sable beige.

2 - Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit par des murs en pierres sèches ou enduits, soit par des grilles ou grillages montés sur des poteaux de bois ou fer. Tout élément de béton étant interdit. Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

Cet article concerne :

- * Les constructions nouvelles ;
- * Les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après :

Habitations :

a) - Constructions à usage d'habitation en collectif :

Une place de stationnement pour 60 m² de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum d'une place par logement.

b) - Constructions à usage d'habitation individuelle :

N E A N T.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont donnés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Disposition générale : Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA.3 à UA.13.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N E A N T