

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

#### SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone du centre village à vocation d'habitat, de commerces et de services.

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

##### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

1-1 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les habitations,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les commerces de proximité,
- les équipements publics,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Les démolitions d'immeubles en application de l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du POS.

Les bâtiments existants dont la sauvegarde est souhaitable peuvent être réaménagés, nonobstant les dispositions de l'article UA 14 dans la mesure où leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

- Bâtiments agricoles  
L'extension des bâtiments agricoles doit être limitée et nécessaire à l'amélioration du fonctionnement de l'exploitation agricole.

#### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites.

Les constructions

- les parcs de stationnement
- les entrepôts commerciaux
- les établissements artisanaux
- les établissements industriels
- les bâtiments agricoles
- les habitations agricoles
- les habitations légères de loisirs

Les murs de plus de 2m de hauteur

Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement

Les terrains de camping et de caravanage

Les parcs résidentiels de loisirs

Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire)

- les garages collectifs des caravanes

- les parcs d'attraction ouverts au public
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités

- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur).

L'ouverture et l'exploitation de carrières

## **SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

Les terrains d'assiette des constructions 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 plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou 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 ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération 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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

#### 4 - 3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

#### 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 dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions projetées en bordure des emprises publiques ou des voies faisant l'objet d'un ordonnancement architectural ou d'une marge de recul prévu par le plan de zonage.

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

#### 6-1 - IMPLANTATION

A moins qu'elles ne soient implantées en limite des emprises publiques et des voies, les constructions doivent respecter un recul de 4 m par rapport à ces mêmes emprises.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

### **7-0 – GENERALITES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions projetées dans les secteurs faisant l'objet d'un ordonnancement architectural ou d'une marge de recul prévu par le plan de zonage.

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

### **7-1 – IMPLANTATION**

Chaque point d'une façade latérale d'une construction, saillies comprises, doit être implanté soit en limite, soit au minimum à 2m de la propriété privée voisine, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de la limite de l'emprise publique.

Au delà de cette profondeur, chaque point d'une façade latérale d'une construction, saillies comprises, doit être implanté à une distance supérieure ou égale à la hauteur de ladite construction.

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

### **8-1 – IMPLANTATION**

L'implantation des constructions est libre.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10-1 – HAUTEUR ABSOLUE**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 12 m.

### **10-2 – HAUTEUR RELATIVE**

#### **10-2-0-généralités**

Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 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.**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions projetées en bordure des voies faisant l'objet d'un ordonnancement architectural prévu par le plan de zonage.

#### **10-2-3-par rapport aux baies des pièces principales des constructions à usage d'habitation ou d'activité édifiées sur une même propriété.**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque baie des pièces principales des constructions existantes ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11-0 – GENERALITES**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

### 11-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants comme indiqué au plan de zonage.

### 11-2 – ASPECT DES FACADES

Sont interdits les limitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

La teinte doit être celle de la majorité des façades environnantes.

### 11-3 – ASPECT DES TOITURES

Les toitures à une seule pente sont interdites.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et être comprise en 45% et 70%.

Les matériaux de couverture doivent être en tuile rouge identique à celles des couvertures environnantes.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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 notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont 1 couverte.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le conseil municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421.3 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13-1 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.



**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,50

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

Sans objet.