

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

## CARACTERE DE LA ZONE Ua

---

Zone urbaine regroupant l'habitat ancien des hameaux situés en piémont ou sur le littoral. Elle a une vocation d'habitat et de services. Des secteurs UAi ont été délimités : ils correspondent aux zones inondables en référence au PPRI.

---

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

### ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol hormis :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes
- Les extensions des constructions existantes.
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat d'une surface maximale de 200 m<sup>2</sup>
- Les constructions à usage de bureaux ou de service
- Les équipements publics techniques.

### ARTICLE Ua2 OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque d'inondation UAi, les constructions seront soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte, que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux Usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant, éventuellement par un dispositif de pompes de relevage à charge du pétitionnaire, au titre des équipements propres.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

La collecte et le traitement des eaux en provenance des surfaces artificialisées seront prévus de manière à ne pas évacuer les polluants dans le milieu naturel

### **4.3 Electricité et téléphone et réseaux câblés**

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

## **ARTICLE Ua 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement du retrait éventuel des constructions voisines existantes.

### **ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.

### **ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé.

### **ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE Ua 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La construction ne pourra présenter une hauteur à l'égout supérieure à la hauteur des constructions limitrophes qui la jouxtent.

### **ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnant et il sera présenté des photos permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- Les toitures seront en lauzes. Une surface maximale de 20% de l'ensemble de la surface de toiture pourra être traitée en toiture terrasse.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux. Il est interdit tout pastiche d'architecture étranger à la région

On se reportera aux prescriptions architecturales données en annexe.

### **ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup> de surface.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

## **12.1 Normes de stationnement pour les constructions neuves**

Constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de bureaux ou de services :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Construction à usage de commerce et d'artisanat :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Construction à usage d'hôtel ou restaurant :

1 place de stationnement :

- Par chambre d'hôtel
- Pour 4 places de restaurant

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### ***Pour les extensions de construction***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, si celui-ci présente une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

### ***Pour les changements de destination***

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus.

### ***Pour les travaux de réhabilitation***

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par divisions ou changements de destination, les normes définies au paragraphe 12.1 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

## **12.3 Exception**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à

l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme .

**ARTICLE Ua 13** ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES  
CLASSES

Sans objet

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

**ARTICLE Ua 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé