

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTERE DE LA ZONE Ud

Zone urbaine à caractère résidentiel constituée d'habitat collectif ou individuel. Trois secteurs ont été délimités.

- Un secteur Uda, correspondant à un secteur situé entre Lavasina et Erbalunga.
- Un secteur Udc, limitant le secteur du Campo.
- Un secteur Uds, terrains sur lesquels sont permis, dans l'attente du réseau collectif, un assainissement individuel.
- Un secteur Udi a été délimité : il correspond à la zone inondable en référence au PPRI.

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

ARTICLE Ud 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux.
- Les immeubles collectifs sauf en secteur Udc.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à l'acte de construire.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

ARTICLE Ud 2 OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- 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 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.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules ou engins de lutte contre l'incendie.
- En secteur Udc, toute voie automobile devra comporter une largeur de plateforme d'au moins 5,50m.

ARTICLE Ud 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

Hormis en secteur Uds, 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.

En secteur Uds, les eaux usées pourront être traitées à partir d'un dispositif de traitement individuel conformes aux normes et réglementations en vigueur (Cf document du zonage d'assainissement de la commune).

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 et au terrain.

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 U_d 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, sauf en secteur U_{ds} pour lequel la superficie du terrain d'assiette ainsi que sa forme, la nature géologique du sol ainsi que la topographie doivent être compatibles avec la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome (cf Schéma d'assainissement de la commune).

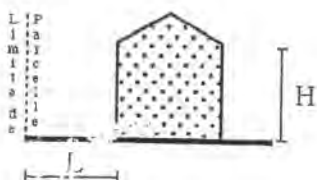
ARTICLE U_d 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation, au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe le long de la RD80 en amont de la route, hormis en secteur U_{da} où ce retrait est porté à 8 mètres.
- Aucun retrait n'est obligatoire en aval de la RD80
- 8 mètres de l'axe des chemins départementaux et voiries communales, hormis le long de la route du couvent des Bénédictines où l'alignement est autorisé.
- 2 mètres de l'axe le long des sentiers muletiers existants.

En secteur U_{dc}, les constructions respecteront les indications d'implantation figurant au schéma d'aménagement porté sur le document graphique.

ARTICLE U_d 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



En tout point de la construction, la distance par rapport au point le plus proche de la limite séparative sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$). Toutefois, avec accord notarié des propriétaires, la construction en mitoyenneté est permise.

En secteur Udc :

- si les constructions s'implantent en ordre continu, elles seront édifiées d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 16m, à partir de l'alignement ou du retrait imposé. Au-delà, elles devront respecter, par rapport aux limites séparatives, un retrait minimum égal à la hauteur du bâtiment diminuée de 4 mètres (H-4) avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions à usage autre que d'habitation sont autorisées au-delà de la bande de 16m, en continuité des limites séparatives, à condition de ne pas excéder 3.50 mètres de hauteur sur celles-ci.

- si les constructions s'implantent en ordre semi-continu, c'est à dire implantées sur les limites latérales, elles respecteront les mêmes prescriptions que celles édifiées en ordre continu.

Les constructions à usage autre que d'habitation sont autorisées au-delà de la bande de 16m, en continuité des limites séparatives, à condition de ne pas excéder 3,50m de hauteur sur celles-ci.

- si les constructions s'implantent en ordre discontinu, elles devront respecter un retrait minimum égal à la hauteur du bâtiment diminuée de 4 mètres (H-4), avec un minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

Les parcelles dont la façade est d'une longueur inférieure ou égale à 10 mètres, seront obligatoirement construites en ordre continu.

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

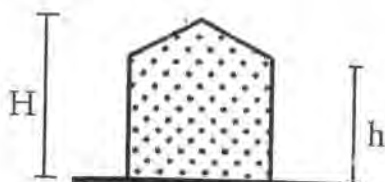
La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur la plus élevée d'entre-elles, sans être inférieure à 8 mètres. En secteur Udc, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ud 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée sauf en secteur Udc pour lequel on respectera :

- au-delà de la bande des 16m, une emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de cette partie.
- Les annexes des constructions individuelles, non incorporables à la construction principale, ne devront pas excéder une superficie de plancher hors œuvre nette de 40m².

ARTICLE Ud 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'épout du toit du bâtiment (h).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout.

Dans le cas de construction à usage hôtelier, on autorisera pour 20% de l'emprise au sol, une hauteur à l'égout de 9m.

En secteur Udc, la hauteur des constructions ne peut dépasser :

En sous-secteurs 1,9,12 : R+3, une hauteur maximale de 13 mètres à l'égout de toiture ;

En sous-secteurs 2,3,4,6,7,8,10,11,13 et 15: R+2, une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout de toiture ;

En sous-secteurs 5 et 14: R+1, une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture ;

Il sera admis un dépassement de cette hauteur pour 10% de la SHON dans chacun des secteurs. Par ailleurs, les hauteurs indiquées sont des maxima autorisées et non des altitudes imposées.

ARTICLE Ud 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.
- 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.

En secteur Udc, les clôtures séparant les espaces libres de constructions et les espaces publics seront d'une hauteur maximale de 1,60m et constituées obligatoirement d'un mur bas de 0,60m de haut surmonté ou non d'une clôture à claire voie de 1,60m et doublé ou non d'une haie vive.

ARTICLE Ud 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 m² 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 m² de surface hors œuvre nette.

En secteur Udc :

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre au-delà de 50 m².

- Pour les résidences et foyers pour personnes âgées, un emplacement pour ambulance et une aire de manutention pour livraisons seront réservés.
- Pour les habitations individuelles en discontinu, deux places de stationnement devront être réservées sur la propriété.
- Pour les immeubles collectifs, 1 m² par logement sera réservé à l'intérieur de la construction pour le stationnement des deux roues.

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.

En secteur Udc, le nombre de places de stationnement pour 100 m² au-dessus de 50m² seront de 4 pour les voitures automobiles et 2 pour les deux roues.

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.

En secteur Udc, concernant les commerces, s'il est accordé une franchise au-dessous de 30 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place par tranche de 50 m² au-delà, sachant que ces normes ne concernent pas les surfaces de manutention et garage de matériel ou de véhicules nécessaires à l'activité, à réserver, en fonction des besoins, hors voirie.

Construction à usage d'hôtels ou de restaurant : 1 place de stationnement :

- o Par chambre d'hôtel
- o 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 m², 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 m 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 Ud 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En secteur Udc, les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardins d'agrément.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7' du code de l'urbanisme

Sans objet.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à :

0,20 pour les constructions individuelles isolées

0,40 pour les hôtels.

En secteur Udc, le COS est fixé à 0,40.