

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA

CARACTERE DES SECTEURS UA

Les secteurs UA sont des secteurs correspondant à un noyau bâti ancien.

Le permis de démolir est exigé dans ces secteurs.

L'indice « z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou recommandations du PIZ annexé au rapport de présentation.

Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale, toute opération d'habitat de plus de 2000 m² de surface de plancher devra avoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Pour toute opération inférieure à 2000m² de surface de plancher, il sera imposé 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole ou destiné au gardiennage des animaux.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et de matériaux.

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.

2- L'aménagement, l'extension ou la création d'installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances ; ou nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes.

3- L'aménagement, l'extension et les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.

4- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

5- Dans les sous-secteurs UAz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions ou recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du

rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

De plus, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les constructions devront :

- être surélevées sur remblais ou avec un vide sanitaire au niveau TN+0.80m,
- ne pas présenter de locaux de sommeil au rez-de-chaussée.

6- Pour la zone UA de la Gare, l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement de la fiche 26.

Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. *Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.*

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites de l'emprise publique des voies, sauf :

- pour des motifs de sécurité publique.
- pour les extensions mesurées d'une construction existante située dans la marge de recul où le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

1. Dans les secteurs où l'ordre continu ou semi-continu préexiste, celui-ci doit être maintenu. Cet ordre peut toutefois être interrompu pour des motifs de sécurité publique.

2. Pour les autres secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Construction simultanée de part et d'autre de la limite
- Construction venant juxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété

Dans les cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes

Les annexes telles que garages, abris etc... peuvent s'implanter à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriétés.

Les annexes non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme n'entrent pas dans le champ d'application de cette prescription d'implantation.

7.3. Les piscines

Les piscines enterrées y compris les plages qui les bordent devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.4 Mouvements de terre

Les mouvements de terre situés dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives, sont limités à + ou – 0,50 m par rapport au terrain naturel (TN), pour arriver au niveau naturel en limite de propriété.

Au-delà de cette bande de 4 mètres, les mouvements de terre sont limités à + ou – 1,30 m par rapport au TN, excepté pour les accès.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine

- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain naturel dans le cas contraire

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ponctuelles ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale ne doit pas excéder la plus grande hauteur des immeubles voisins, avec une tolérance de 1 m.

Les annexes auront une hauteur maximale limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture (ou l'acrotère) dans la bande de recul de 2 à 4 mètres.

Cette disposition s'applique également aux annexes, non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme, dans la marge de recul.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages du coteau, ainsi que dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place ;
- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale et touristique traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.

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.

Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de Grand Lac avant et au cours de l'élaboration du projet.

11.2. 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.

11.3. Aspects des façades :

1. Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons... aspects et couleurs des enduits ; avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.

- l'utilisation du bois devra préserver un équilibre avec la partie enduite.

2. constructions nouvelles : Le revêtement des murs sera principalement en maçonnerie enduite.

L'utilisation de matériaux d'aspect bois est toutefois possible :

- s'il est utilisé pour les annexes, appentis, garages,

- pour des constructions contemporaines,

Les constructions d'aspect bois de type chalet (pastiche de style montagnards, canadien ou tyrolien) sont interdites sauf pour les annexes.

3. Les couleurs et textures des enduits seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens, dans des teintes pasteltes, gris-beige. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

11.4. Aspects des toitures

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

1. Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions et les annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être principalement végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les annexes,
- dans le cas de toitures terrasses accessibles qui doivent comprendre des parties végétalisées.

2. Pente : pour les toitures à deux pans minimum, elle doit être comprise entre 60 et 80%. Pour les extensions et annexes, la pente de toit n'est pas réglementée.

3. Ouvertures : seules sont autorisées :
 - les jacobines ou outeaux,
 - les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4. Débords de toiture : Ils seront de 0.80 mètres minimum sauf pour les annexes et les toitures terrasses.

5. Couleurs : les couvertures devront être de couleur gris ardoise, brune ou rouge vieilli, en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.

6. Matériaux : Les toits d'aspect tôle sont interdits (sauf bac acier).

7. Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal et être dans la direction principale de celle de l'ensemble dans laquelle le bâtiment s'intègre.

8. Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.*

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum, peuvent être constituées :

- Soit par grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.
- Soit par des clôtures ajourées d'aspect bois,

- Soit de murets pleins d'une hauteur maximum de 1,50 mètres s'il s'agit d'assurer une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, verre ...), les bois tressés, les canisses, les voiles, les bâches, ou toutes autres occultations pleines sont interdites.

Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant majoritairement des essences caduques.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive avec le même traitement de surface.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.)

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures sont autorisées avec un rapport vide-plein supérieur à 50% et les murets sont admis avec une hauteur inférieure à 60cm.

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00m x 2,50m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
 - 1 place visiteur en parking de surface par logement dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
 - 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de surface affectée à la vente
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
 - 1 place de stationnement par tranche entière de 4 places assises.

- **Pour les hôtels :**

1 place de stationnement par chambre.

- **Pour les restaurants ou les bars**

1 place de stationnement par tranche entière de 6 m² de surface de plancher.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

12.4. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit ne soit pas distant de plus de 150 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Article UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA13.