

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

On distingue les sous-secteurs suivants :

- UAa : correspondant aux villages et hameaux
- UAb : le Bourg
- UAc : La CORRERIE et la COUVENT DE LA GRANDE CHARTREUSE faisant l'objet d'un classement au titre de la loi de protection des Monuments Historiques du 31 décembre 1913.
- UAd : le Plan de Ville
- UAe : l'Urbanisation en greffe du Bourg.

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2.

Sont notamment admises :

- Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

1 - Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :

- leur changement de destination
- la reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre avec changement de destination.

2 – Les clôtures

3 – Les équipements publics comprenant les équipements d'infrastructure et de superstructure ainsi que les installations techniques d'intérêt général.

- En secteur UAe :

On distingue un secteur de plan de masse couvrant une partie de la zone UAe. Les constructions autorisées devront être implantées dans les emprises définies au plan masse.

Sont exclusivement admises :

1 – les constructions à usage d'habitation.

2 – les commerces et les services en rez-de-chaussée.

3 – Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Les installations et travaux divers définis par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et sauf, en UAb, les travaux nécessaires à la réalisation d'équipements publics.

2 – Les terrains de camping caravaning et le stationnement isolé de caravanes ;

3 – Les installations classées soumises à autorisation, sauf les dépôts d'hydrocarbure de stations-service et de chaufferie d'immeubles.

4 – En UAb :

- la création et l'extension des bâtiments, classés ou non classés, liés à l'activité agricole,
- les dépôts d'hydrocarbure de stations-service et de chaufferie d'immeubles.

5 – Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante.

6 – Les commerces de + 300 m²

7 – Dans le secteur UAe, toutes les occupations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article UA 1.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 - Accès et voiries

L'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : les Dispositions Générales reste applicable.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile doivent comporter, au débouché sur la voie, un évasement dont les caractéristiques seront définies par le service de voirie compétente. Ce service définit également le recul à respecter pour le portail d'entrée, afin de réserver une aire privative de stationnement entre le portail et la voie.

En secteur UAe, l'accès est interdit sur le côté du Plan de Ville, il se fera obligatoirement par le cheminement conduisant au bourg tel qu'indiqué au document graphique.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement :

1 – Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

En secteurs UAd et UAe, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur les façades.

Les traversées de chaussées se feront en souterrain.

IV. Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Les traversées de chaussées se feront en souterrain.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation nouvelle ou extension importante qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur UAd.

En secteur UAe – sans objet. Se conformer aux emprises indiquées au plan masse.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 8 mètres pour les voies rurales ;
- 9 mètres pour les voies communales ;
- 11 mètres pour les routes départementales.

Les clôtures seront implantées sur l'alignement défini comme suit :

- 3 mètres de l'axe des chemins ruraux ;
- 4 mètres de l'axe des voies communales ;
- 6 mètres de l'axe des routes départementales.

Ces distances seront augmentées de l'emprise variable des talus de remblai et de déblai.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

2. En secteur UAd, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies publiques.

3. En secteur UAe, les constructions devront obligatoirement être implantées en respectant l'alignement indiqué au document graphique.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cependant, la construction sur limite pourra être autorisée dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété et s'harmonisant sur le plan architectural.

Pourront également être construites en limite de propriété, compte tenu de l'exiguïté ou de la configuration topographique de certains terrains, des extensions d'habitat ancien ayant pour but, soit d'améliorer des conditions d'habitabilité, soit la construction d'annexes liées à l'usage du bâtiment principal, telles que : garages, buanderies, remises, etc....

La hauteur de ces extensions ne pourra excéder 3 mètres à la sablière.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2. En secteur UAd, les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative.

3. En secteur UAe, les constructions seront obligatoirement implantées en limite de propriété dans les limites constructibles prévues au plan masse.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Cette disposition ne s'applique pas en secteur UAd.

En secteur UAe, les constructions seront obligatoirement jointives.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

En secteur UAe, les bâtiments seront implantés dans les emprises prévues au plan masse.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus aval du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

En secteur UAe, la hauteur est imposée à R + 1 + combles.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières :

1 - D'une manière générale, en secteur UAa, UAb, UAc et UAe, se conformer au cahier de Prescriptions Architecturales ci-annexé.

2 - En secteur UAd, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Compte tenu du caractère particulier de la zone destinée à accueillir exclusivement des équipements publics, l'architecture sera liée à la fonctionnalité recherchée, en particulier dans le cas d'une démarche environnementale. Ainsi les dispositions du cahier de prescriptions architecturales ne s'appliquent pas.

ARTICLE UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En secteur UAe, il sera exigé 1 garage par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En cas de non respect des dispositions susvisées, il sera fait application des articles L 421.3 et R 332.17 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnellement au nombre de places non réalisées.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

En secteur UAb et UAd, tout projet d'urbanisme devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles UA3 à UA13.

ARTICLE UA 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.