

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Il s'agit du centre ancien dense d'Arthès.

La zone UA est une zone équipée. Elle comporte un secteur UA(Mb), correspondant à des risques de mouvements de terrains et soumis aux servitudes et règles définis par le Plan de Prévention des Risques d'effondrement des berges en amont du barrage de rivières.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

- L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole et forestière est soumise à déclaration de travaux exemptés du permis de construire dans les conditions prévues à l'article L 422.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 c du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites) (A).

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

- 2.1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif et d'intérêt général,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - artisanal ou d'entrepôts commerciaux, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe III.
- 2.2. Les lotissements à usage d'habitation (A) et groupes d'habitations,
- 2.3. Les installations classées (A) nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe III ci-après,
- 2.4. Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, visés par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- 2.5. Les aires de stationnement, visées à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6. Dans le secteur UA(Mb), des restrictions sont établies (cf. article UA 1 paragraphe III et UA2).

Par ailleurs, il est rappelé que les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisances de bruit indiquées sur le plan de zonage sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément aux dispositions en vigueur relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

- 3.1. Les constructions à usage artisanal ou d'entrepôts commerciaux à condition que les activités qui y sont envisagées n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.
- 3.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 3.3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- 3.4. La transformation sans modification de volume des installations ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

Dans le secteur UA(Mb), toute nouvelle construction à usage d'habitation (création ou extension) devra se faire de plein pied (niveau rez-de-chaussée). Les sous-sols seront autorisés dans la mesure où toutes les dispositions seront prises pour éviter l'impact négatif dans le sol lors de travaux et pour maîtriser, à terme, les eaux d'infiltration et de ruissellement.

La construction d'annexes à l'habitat aura une surface mesurée (de faible importance) et sera de plein pied. Pour les locaux d'activités, seules les extensions mesurées, en rez-de-chaussée de plein pied, seront autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la mise aux normes de sécurité et salubrité.

Les changements de destination des locaux seront autorisés, si ce n'est pas de nature à augmenter le risque et la vulnérabilité.

Les pylônes, poteaux ou antennes nécessitant un massif de fondation seront autorisés si l'impossibilité technique de les implanter hors de cette zone est justifiée.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1. Sont interdits :

- les lotissements à usage d'activités,
- la création de terrains de camping, de stationnement de caravanes (A),
- le stationnement des caravanes isolées (A),
- les habitations légères et de loisirs (A),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles prévues au paragraphe 2 du UA1,
- les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.

2.2. Dans le secteur UA(Mb) sont interdites :

- toutes constructions de quelque nature que ce soit, autres que celles visées à l'article UA1 paragraphe III ci-dessus,
- toutes constructions entraînant un stockage liquide (piscine, bassin...) sauf impossibilité technique de les réaliser ailleurs et sous réserve de drainage latéral et d'évacuation des vidanges et fuites hors zones à risques (Mb),
- toute extension (en hauteur ou en surface) à l'exception de celle visée à l'article UA1 paragraphe III ci-dessus,
- toute création ou extension d'aires ou de superstructures de stockage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible : est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie :

- plate-forme minimale : 3,50 m,
- hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- rayon intérieur minimal : 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies 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 aisément demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II – Assainissement :

1 - Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

2 - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, hors secteur UA(Mb), un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.
- Dans le secteur UA(Mb), les écoulements des eaux pluviales, devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche, ou jusqu'en pied de berge. Les systèmes par infiltration (puisard par exemple) sont interdits.

3 - Electricité et Téléphone

- Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Toutefois, une marge de reculement peut être admise dans les cas suivants :
 - lorsque l'aspect ou l'ordre architectural le nécessite,
 - d'un aménagement concerté d'îlot ou partie d'îlot,
 - pour les extension des constructions existantes.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (A)

- Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement.
- Si la longueur de façade sur rue est supérieure à 15 m, la construction peut être implantée d'un côté en limite séparative et de l'autre côté, soit en limite séparative, soit respecter une marge supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

2 - Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété (A)

Au-delà de la profondeur maximum des 15 m, et sur la limite arrière :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 mètres.
- Toutefois, peuvent s'implanter sur les limites séparatives, les constructions :
 - * dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3 m,
 - * ou qui s'adossent à des bâtiments existants de hauteur équivalente.

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

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons d'ensoleillement.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (A)

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2 - Hauteur :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux soit R + 2, avec un maximum de 13 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

- Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

- Toitures :

Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

- Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

- Annexes :

Les annexes et garages seront de préférence traités accolés au bâtiment principal, et si possible couverts par prolongement des versants de toiture de l'habitat.

- Adaptations :

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations dans les conditions prévues à l'article 4 au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrent pas dans le cadre du règlement et sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement,

- pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

- pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

b) hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre,
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

c) salles de spectacle et de réunions :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.

- pour les établissements d'enseignement :

- a) Etablissement du premier degré : une place de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application

Dans les cas de démolitions, d'aménagements et d'extensions (A) des constructions existantes, le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé par la formule ci-dessous : $NP = N1 - N2$.

avec :

NP : nombre de places de stationnement à créer,

N1 : nombre de places de stationnement calculé pour la construction projetée en appliquant les règles ci-dessus.

N2 : nombre de places de stationnement calculé pour la construction existante avant travaux en appliquant les règles ci-dessus, comme pour une construction nouvelle.

Le résultat obtenu sera arrondi par défaut à l'unité près.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser des dites places. Il peut-être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens il ne sera pas fait application de cette règle.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES

1. Espaces boisés classés :

Néant.

2. Autres plantations :

- Hors secteur à risques (Mb) :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés.

- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, une superficie (qui pourra atteindre jusqu'à 10 % de l'unité foncière d'origine) peut être exigée pour l'aménagement d'espaces libres communs plantés.
Cette superficie est à adapter à l'importance et à la composition de l'opération.
- Dans le secteur à risques (Mb), les dispositions ci-avant seront maintenues si elles ne contribuent pas à l'instabilité du massif, (effets au vent, ...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.