

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE NOYAREY UA

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel et d'activités tertiaires et de services constituée par les anciens noyaux de l'urbanisation de NOYAREY et dont les caractéristiques et les qualités architecturales impliquent des dispositions particulières afin d'en conserver le caractère.

L'indice "r" indique l'existence de risques naturels modérés pour lesquels un certain nombre de restrictions sont imposées (rt : risques de débordements de torrents). Dans les secteurs UArt, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence des risques naturels et s'en protéger.

SECTION I - 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.

De plus toute démolition de bâtiment devra être soumise à autorisation.

Dans les zones archéologiques sensibles, repérées sur le document graphique du POS sous l'appellation "secteurs de gisements archéologiques potentiels" toute demande de travaux (assainissement, canalisation, voirie, démolition, construction...) devra être transmise pour avis à la Direction Régionale des Antiquités Historiques (Sous Direction de l'Archéologie) afin que des prescriptions particulières puissent être arrêtées.

Dans les secteurs UArt correspondant au lit normal des torrents dangereux sujets à crues torrentielles, les demandes de construction pourront être autorisées sous réserve :

- que leur implantation se fasse à une distance de 25.00m de l'axe de ces torrents ou réduite en fonction des préconisations du PPR. Cette marge de reculement pourra toutefois être modifiée suivant l'état des berges et la profondeur du lit du torrent ;
- que les clôtures fixes ne soient pas implantées à moins de 4.00m du sommet de la berge ;
- qu'aucun exhaussement, aucun dépôt de matériaux, aucune excavation, aucun emprunt de matériaux ne soient effectués dans le lit et sur les berges des torrents.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.
- 2 - Les terrains de camping, caravanage et de stationnement de caravanes.
- 3 - Les installations classées à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des commerces et services.
- 4 - Les constructions et installations susceptibles d'entraîner des gênes et des nuisances pour le voisinage.
- 5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux divers, de déchets et de vieux véhicules.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - EAU :**

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

II - ASSAINISSEMENT :**1 - Faux 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.

2 - Faux 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, 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 - ELECTRICITE :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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 façades ou tendus.

IV - TELEPHONE :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Lorsque la situation architecturale ou parcellaire le permet, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Lorsque les constructions ne seront pas édifiées à l'alignement, elles devront respecter un recul minimum de 4.00m et maximum de 6.00m par rapport à l'alignement.

Les constructions principales devront être implantées dans une bande de 20.00m de profondeur maximale, comptée à partir de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une ou des constructions existantes de valeur ou en bon état qui seraient en retrait.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Lorsque la situation architecturale ou parcellaire le permet, les constructions doivent être réalisées en ordre continu.

De même, l'implantation des constructions le long des limites séparatives des parcelles pourra être autorisée.

Lorsque les constructions ne pourront être édifiées en ordre continu ou le long des limites séparatives, leurs façades devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4.00m.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 4.00m par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4.00m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les parcelles supérieures à 1.000m², l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

Article UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 niveaux (R + 2) et à 10.00m à l'égout de toiture.

Toutefois dans les secteurs partiellement bâtis et qui présentent une unité d'aspect dont la sauvegarde ne s'accorderait pas de l'application des règles ci-dessus, la hauteur des immeubles restant à édifier ou d'immeuble destiné à remplacer un bâtiment vétuste devra être alignée sur celle des immeubles limitrophes existants.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Caractère général :

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

- La mise en place de talus, au droit de la construction, ne doit pas excéder une hauteur de 0.70m par rapport au terrain naturel avant la construction.

- Les réservoirs, stocks de matériaux nécessaires à l'habitat, laissés à l'air libre devront être masqués totalement par des haies vives.

- Dans les secteurs situés dans le périmètre du centre ancien, les constructions doivent être adaptées au caractère du vieux Bourg.
Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'adapter à l'architecture traditionnelle de la région.

Façades :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les enduits de façade dans leur mise en œuvre, leur texture et leur couleur sont soumis à autorisation. Un échantillon significatif exécuté sur chantier, sera présenté avant réalisation des travaux.

- Les couleurs des façades vives ou blanches sont interdites.

- Toute imitation de matériaux ou mise en œuvre de matériaux qui n'est pas dans le caractère du site est interdite.

- Les portes d'entrées, de garages, les fenêtres et leurs volets seront harmonisées dans leurs proportions, matériaux et couleur.

- Dans le secteur du village, seul est autorisé l'emploi de pierres dont la couleur et l'aspect ont un caractère régional. Les joints des murs en pierres doivent être discrets et non colorés.

- Les volets seront à battants en bois peint ou teinté (ton bois).

- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural de la construction projetée.

Toitures :

- Les toitures terrasse sont interdites, seules les toitures à pentes sont autorisées.

- Celles-ci doivent présenter deux ou plusieurs pans dont la pente devra s'harmoniser avec celle des constructions de la zone.

- Les percements éventuels dans les toitures doivent être incorporés dans le plan des toitures ou dans le plan des façades.

- Les matériaux de couverture seront en tuiles terre cuite dont le modèle (forme et couleur) sera précisé dans le permis de construire et devra s'harmoniser avec les tuiles du village ancien.

- Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.

- Les souches en toitures seront traitées dans un ensemble harmonieux avec le reste de la construction.

- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural de la construction projetée.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques ou privées ; leur hauteur ou leur implantation pourra, en raison de cette nécessité, être limitée en deçà des maximums fixés ci-après.

En règle générale :

- Les clôtures seront constituées par des haies vives (hauteur conforme au code civil), éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple.

- La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1.50m depuis le niveau du sol naturel.

Toutefois :

De par le caractère de la zone les murs traditionnels existants doivent être conservés, restaurés et éventuellement complétés par des grilles ou grillages.

Dans le périmètre du centre ancien, il est possible de créer des murs sous réserve que l'aspect soit en harmonie avec l'environnement immédiat. Leur hauteur devra s'harmoniser sans dépasser celle des murs existants et cela, afin de conforter la continuité de corps de rue du village.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou utilités tenant à la nature de l'occupation du sol (protection, danger...) dûment justifiées.

Annexes :

Les constructions annexes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Divers :

Les antennes de télévision individuelles ou paraboles sont admises sur les toitures, sous condition d'une implantation la plus discrète possible par rapport à la partie publique en utilisant les éléments de toiture tels que les faîtages, les conduits de cheminée et autres. Les couleurs devront s'harmoniser aux teintes des supports de fixation.

Les capteurs solaires devront obligatoirement être intégrés à la construction, soit dans la conception de la toiture ou des façades.

Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient masqués de la partie publique.

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 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 150.00m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Règles particulières : 2 emplacements par logement, 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente commerciale, 1 emplacement pour 30m² de surface de bureaux.

Article UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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.

SECTION III - POSSIBILITES 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 UA 3 à UA 13.

Toutefois pour un tènement supérieur à 1000m² et pour un projet comportant l'addition de nouveaux logements le COS est fixé à 0,40.

Article UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.