

-TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAh

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UAh

Cette zone concerne le chef-lieu d'ALEX, centre traditionnel et institutionnel de la commune. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'en préserver le caractère traditionnel et de renforcer sa densification et son animation, par le développement du logement, des services et des équipements publics.

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

Article UAh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toute démolition d'une construction est soumise au permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

1-1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles, sous réserve des dispositions de l'article UAh 4-2, et notamment :

- l'habitation,
- les commerces, hôtels, restaurants, bureaux, services,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles, ainsi que les piscines, des constructions existantes ou de celles autorisées dans la zone,
- les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les aires de jeux et de sports, ouvertes au public.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les activités artisanales, dans la mesure où elles sont liées à une activité commerciale ou de prestation de service de proximité ;
- les constructions à usage d'activités, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance du Chef-lieu, dont l'habitat demeure l'affectation principale ;

- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article UAh 11-4, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article UAh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article UAh 1 sont interdites, et en particulier :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UAh 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie privée nouvelle ouverte à la circulation publique automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 3,50 m de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Article UAh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

En attente de la création du réseau public d'assainissement, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application du Schéma Général d'Assainissement joint en annexe du P.O.S.

Le système d'assainissement retenu devra être conçu de façon à pouvoir être remis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque le réseau public d'assainissement sera créé dans les secteurs relevant de l'assainissement collectif, toute construction génératrice d'eaux usées devra être raccordée conformément aux prescriptions du Schéma Général d'Assainissement.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

En tout état de cause, les eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (qui sont destinés à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

4.4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

4.5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article UAh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application du schéma général d'assainissement joint en annexe du P.O.S.

Article UAh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les constructions peuvent être implantées sans condition de recul par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Toutefois, pour des raisons de sécurité et d'architecture, ou afin de conserver la typologie des constructions à caractère traditionnel et la morphologie du Chef-lieu d'ALEX, une implantation particulière pourra être prescrite.

Article UAh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 1,90 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Par ailleurs, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, dans la mesure où :

- leur superficie ne dépasse pas 35 m² de S.H.O.B.,
- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1,90 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Article UAh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article UAh 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,60.

Article UAh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 12 m.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les équipements publics.

Article UAh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un POS :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour l'évolution du cadre bâti traditionnel du Chef-lieu d'ALEX, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

11.2 – Aspect des façades :

En cas de réhabilitation des constructions existantes :

il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés, ou dans les tons d'origine de la construction ;

l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur ;

la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire ;

les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture ;

les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie ;

les bois et bardages apparents seront de teintes moyennes à sombres, dans un dérivé de leur aspect naturel, non brillant, peint ou imprégné, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...) ;

les volets à battants seront à panneaux ou persiennes, peints dans des teintes harmonieuses et de tradition ;

les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment.

Pour les autres constructions :

l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit ;

les teintes vives, y compris le blanc pur, sont interdites pour les parements en façades.

11.3 – Aspect des toitures :

Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites.

Les toitures-terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

La pente des toitures doit être supérieure à 60 % ; toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles autorisées dans la zone. Par ailleurs, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises pour des éléments particuliers de la toiture, si le projet architectural le justifie.

Sauf impossibilité technique ou particularité architecturale, les matériaux de couverture seront en tuiles et de teintes brun à brun-rouge.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les fenêtres de toit sont autorisées sans que leur surface cumulée n'excède 2 % de la surface de la toiture totale.

L'utilisation des croupes, lucarnes, jacobines, levées de toiture, en proportions harmonieuses est autorisée.

11.4 – Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m.

Des murs pleins peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée : dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit enduits d'un enduit grossier de teinte grise avec couvertine arrondie.

Article UAh 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Le nombre de places de stationnement hors emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est exigé au minimum :

pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement ;

pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON ;

pour les constructions à usage commercial ou artisanal :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement ;

pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de SHON,
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles et restaurant cumulés) ;

pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements ouverts au public sera définie dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération.

Article UAh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces extérieurs et plantations :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires :

Mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés

Toutefois, et afin de préserver la silhouette du Chef-lieu d'ALEX, les plantations de hautes tiges, disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que de la typologie des constructions traditionnelles reconnues du Chef-lieu d' ALEX.

13.2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UAh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les constructions et équipements autorisés dans la zone.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables de ces constructions restent limitées, de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application du Schéma Général d'Assainissement joint en annexe du P.O.S.

Article UAh 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.