

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA :

Les règles prévues dans cette zone concernent le centre du village et visent le développement du chef-lieu. Ces règles permettent l'implantation de toute nature (commerces, bureaux, équipements collectifs, hôtels, activités d'animation, etc.) excepté les installations classées, les campings et l'habitat individuel isolé.

Dans la zone UA, un secteur UAe est défini en continuité du chef-lieu, où sont admis les équipements liés à l'aménagement d'un espace public et les constructions d'intérêt général.

Dans la zone UA, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 131-1 du code forestier.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'ensemble des constructions correspondant au caractère des hameaux de la commune de SIXT-FER-A-CHEVAL et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation, éventuellement de gîtes ruraux ou d'auberges rurales, d'artisanat non nuisant pour l'habitat, d'hôtel ou de restaurants, de commerces, de services ou de bureaux. Le secteur UAe est réservé à l'aménagement d'un espace public et aux constructions d'intérêt général.

3 Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Les bâtiments abritant des activités commerciales sont autorisés sous réserves que les surfaces de plancher hors œuvre nette affectées à celles-ci ne dépassent pas 250 m² et ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

L'agrandissement ou la transformation des établissements dont la création n'est pas prévue dans cette zone ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier, que les viabilités soient satisfaisantes, que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence, et que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 5 à 10 et 14 de la zone.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 Interdictions:

Les installations et travaux divers suivants sont interdits :

- les garages collectifs de caravanes;
- les campings et caravanings;
- l'installation de caravanes isolées;
- les parcs d'attraction ouverts au public;
- les dépôts de véhicules;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2,00 mètres de hauteur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières;
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations présentant des nuisances pour le voisinage;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles;
- les constructions industrielles;
- les entrepôts commerciaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait 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, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 5 mètres, sauf empêchement technique.

Les voies privées nouvelles pourront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Ces raccordements auront un minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

A défaut, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie
- à titre définitif lorsque le bâti existant interdit tout raccordement.
- ou pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Les compteurs d'eau devront être installés à l'entrée de la propriété dans un coffret isotherme ou pour les habitations à usage collectif dans une gaine technique permettant un accès facile au préposé.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit ; le dispositif d'évacuation sera adapté aux aménagements projetés et ne se rejettera pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales. En l'absence de réseau public d'eaux pluviales, les puits perdus sont obligatoires, leur nombre et dimensions seront en rapport avec la surface et la nature du terrain ; ils seront aménagés sous contrôle des services compétents.

Électricité et autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à intégrer par tout moyen adapté.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent être édifiés en limite des voies et places publiques de façon à favoriser un effet de rue. A défaut, ils devront être implantés à 3 m des voies.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

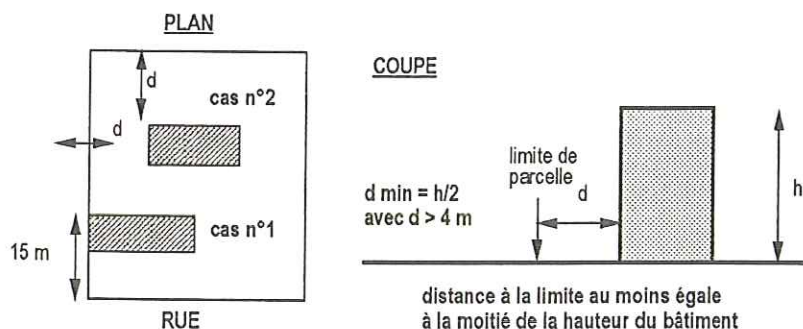
Afin de faciliter l'accès des voies, les clôtures devront observer un recul similaire aux constructions adjacentes par rapport à l'emprise du domaine public et en tout état de cause selon les impératifs de sécurité ou autres déterminés par l'autorité compétente.

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

Limite séparative latérale :

Sur une profondeur maximale de 15 m à partir des voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limite séparative latérale.

Au-delà de cette profondeur de 15 m, la distance comptée horizontalement entre le bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.



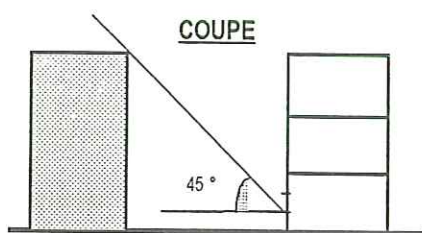
Des constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 m.

Limite séparative de fond de parcelle :

En outre, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

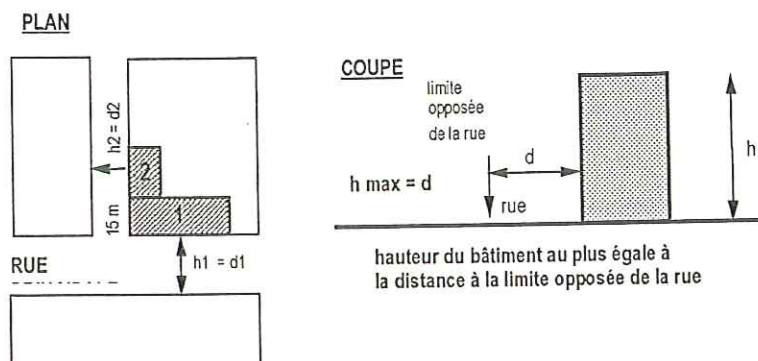
Sans objet.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

En fonction de la largeur de la voie : la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé du domaine public n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire ou limite de voie privée).



Hauteur absolue :

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant terrassement doit être similaire à celle des bâtiments voisins, ou à défaut ne pas dépasser 15 m.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades

Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les annexes et *extensions mineures* seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture d'aspect tuile vieillie ou ardoise et la tôle prélaquée couleur gris anthracite. Le fibrociment et la tôle ondulée sont interdits. Les toitures vitrées des vérandas sont interdites.

Pour les constructions principales, les pentes de toit seront comprises entre 40 et 60% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites.

Les toitures à un pan ne seront tolérées que pour les constructions annexes ne comportant pas plus d'un niveau. Les annexes avec toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,20 m maximum pourront être constituées soit par des haies vives constituées exclusivement de feuillus, soit par des grilles, ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Les clôtures pleines sont autorisées.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

ARTICLE UA 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre de construction nette aménagée à l'intérieur de la propriété, avec au minimum une place par logement ; un tiers de ces places sera couverte.
- pour les rénovations à usage d'habitation :
une place de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerce :
le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les établissements artisanaux :
le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les constructions à usage hôtelier et de restauration :
une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 20 m² de salle de restaurant
- pour les résidences de tourisme :
le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les aires d'équipements publics :
le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.

En cas d'impossibilité 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 300 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.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les essences à utiliser seront du type local, feuillu ou résineux.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol des constructions ne doit pas dépasser 0,80.

Toutefois, le COS des constructions dont la nature est la suivante pourra atteindre :

- 1,20 pour les hôtels
- 1,00 pour les résidences de tourisme

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols fixé à l'article UA 14 est autorisé dans la limite de 100 % s'il a pour motif des raisons de prescriptions d'urbanisme ou d'architecture.