

CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale correspondant essentiellement au noyau ancien où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.

Le secteur UA_i correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation.

Le secteur UA_r correspond au secteur urbain dont les terrains constructibles sont situés à proximité de sols imperméables, présentant un risque de ruissellement.

La zone UA est soumise aux prescriptions règlementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel
- Les constructions et installations à usage agricole à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article UA 2

- Les caravanes isolées, les campings de toute nature ainsi que les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UA 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf pour les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

En plus de ce qui vient d'être cité précédemment, dans le secteur UAi, les constructions dont le premier plancher est situé en-dessous de la cote des plus hautes eaux connues ainsi que les sous-sols sont interdits.

En plus de ce qui vient d'être cité précédemment, dans le secteur UAr, la construction de sous-sols est interdite.

Dans les secteurs concernés par la canalisation de transport d'éthylène Carling-Viriat :

- sont interdits les constructions et les agrandissements d'immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, sur les terrains situés dans les zones de dangers graves.
- sont interdits les constructions et les agrandissements des immeubles de grande hauteur et les établissements susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions, extensions et installations à usage agricole à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante
 - ou qu'elles concourent à la mise en conformité réglementaire d'une exploitation agricole existante
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume, ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentielle de la zone
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU
PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour la commune de Charcenne, dans le secteur UA_i :

L'aménagement des voies d'accès doit être réalisé au niveau du terrain naturel (obligation de décaissement du sol si l'aménagement des chaussées nécessite de nouvelles sous-couches). La mise en place de bordures de trottoir ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs concernés par la présence de cavités souterraines ou d'anciennes mines :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles, avant infiltration dans le sous-sol, pour éviter la perturbation du système karstique.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou
- avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative
 - ou
 - en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.
- Une exception est faite pour les petits bâtiments de type abris de jardins, pour lesquels un retrait minimum de 1,50 mètre est autorisé, à condition que leur surface soit inférieure à 12 m².

Sur les terrains riverains de cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 5 mètres par rapport à la rive.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction principale ne doit pas excéder R+2+C.
Pour les annexes (abris de jardins, garages...), la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les annexes (abris de jardins, garages...) doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site.

Façades, matériaux, couleurs

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région (tours, maisons méridionale ou à colombage par exemple) ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'emploi de couleurs vives.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

Clôtures sur la voie publique

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec celles qui sont déjà présentes dans l'environnement urbain.

Les clôtures végétales devront être composées de haies vives d'essences locales et seront entretenues.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les secteurs UAi et UAr, seules sont admises les clôtures sans murs bahuts et celles constituées d'un grillage perméable à 80 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
--

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour la commune de Charcenne, dans le secteur UAi :

L'aménagement des voies d'accès doit être réalisé au niveau du terrain naturel (obligation de décaissement du sol si l'aménagement des chaussées nécessite de nouvelles sous-couches). La mise en place de bordures de trottoir ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Constructions à usage d'habitation :

- Cas de la construction d'un logement neuf :

2 places par logement.

- Cas de la réhabilitation d'un logement existant :

- lors d'un changement de destination (par exemple la transformation d'une dépendance agricole en logement) : 1 place par logement. En cas d'impossibilité, le stationnement est autorisé sur un terrain situé à moins de 200 mètres de ce logement.

- lors de la restauration de bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas, aucune place de logement n'est imposée.

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Constructions à usage de commerces :
1 place pour 50m² de surface d'activité

Constructions à usage d'hôtels et de restaurants :
- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

Constructions à usage de bureaux :
- 1 place pour 50m² de surface d'activité

Construction à usage artisanal :
- 1 place pour 80m² de surface d'activité

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même nature, en favorisant les essences locales.

Le défrichage des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.