DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

Zone urbaine regroupant l'habitat ancien des villages de Guaïtella, Alzeto, Astima et Casevecchie, situés en piémont. Elle a une vocation d'habitat et de services.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol hormis :

- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes dans leur emprise initiale.
- Les extensions mesurées des constructions existantes.
- Les équipements publics techniques.
- L'installation des petits commerces de proximité.
- La réalisation de nouvelles constructions qui seraient directement liées soit à l'artisanat soit à l'exploitation d'un commerce de proximité existant, dans le respect de l'article Ua 11.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque :

- Les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.
- Les travaux sur les sites potentiellement amiantifères doivent être réalisés en prenant des mesures de sécurité afin d'éviter les risques sanitaires potentiels.
- Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Il pourrait être fait application des dispositions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme aux termes duquel tout projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies dont les caractéristiques rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant, éventuellement par un dispositif de pompes de relevage à charge du pétitionnaire, au titre des équipements propres.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

4.2.2 Eaux Pluviales

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront respecter l'alignement par rapport aux espaces publics.
La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

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

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.
La surélévation ou l'extension ne pourra présenter une hauteur au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, supérieure à la hauteur des constructions voisines, sans toutefois dépasser 11 mètres.
La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants et il sera présenté des photos permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

Murs :
Toute extension sera réalisée dans le même matériau que le bâtiment existant et présentera soit un parement en pierres, soit un enduit de façade.
La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en « tout venant » jointé largement.
La teinte des enduits se rapprochera le plus possible des murs de pierres avoisinants et des constructions alentours, et fera l'objet d'une décision au permis de construire dans le respect de la palette de couleurs déposée en mairie.

Ouvertures de façades :
La création de loggia sera autorisée au dernier niveau de la construction.
Les baies présenteront une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les baies constituant des devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, portes d'entrées, loggias en retrait des façades.

Menuiseries, occultations :
Les ensembles vitrés présenteront des recoupages sous forme de petit bois.
Les châssis en aluminium anodisés présenteront une teinte naturelle, bronze, marron ou blanc.
Les volets seront persiennés et constitués par deux vantaux rabattables en façade.

Toitures et couvertures :
Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.
La tuile plate est strictement interdite.
Les toitures présenteront depuis le faîtage, des pentes comprises entre 25 et 35%.
Pour les bâtiments existants légalement autorisés, dans le cadre d'une réfection de toiture, il sera possible de conserver la pente d'origine.
Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».
Les toitures terrasse sont autorisées si ces dernières présentent une surface maximale égale à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction. Elles pourront être plantées.
L'installation de panneaux solaires est autorisée sous réserve de s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et devront dans tous les cas, s'accompagner d'une intégration paysagère.

Implantation et adaptation au sol des constructions
Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais/remblais ne doivent pas être visibles.
Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être privilégiée.
Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

Clôtures :
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.
Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.
Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.
Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :
Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRIn et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50m en limite de voie.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.