

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

---

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA représente le maillage le plus dense du tissu urbain de Levier, regroupant les habitations et les activités tertiaires de la commune (commerces, services publics,...).

Elle correspond à un bâti ancien implanté en ordre continu le long des chemins départementaux 72 et 473, qui doit être protégé en raison de son aspect architectural et de la qualité de son environnement.

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

#### **Rappels :**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
  - a) l'édification de clôtures,
  - b) les installations et travaux divers conformément aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - c) les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et repéré dans les documents graphiques en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés non classés au Plan d'Occupation des Sols restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

---

#### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites:**

---

- Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles.
- Les nouveaux bâtiments agricoles et les reconstructions de bâtiments agricoles totalement sinistrés, autres que ceux constituant des annexes au siège d'exploitation existant.
- Les reconstructions de sièges d'exploitation agricole totalement sinistrés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes, sauf celui prévu à l'article R.443.13, 2°, du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol hors emprise de la construction et de ses accès.

---

**ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

- La création, l'extension et la reconstruction après sinistre d'entrepôts commerciaux, d'établissements et d'installations classées ou non, ainsi que l'extension de bâtiments agricoles existants, dans la limite de 50% d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures (voirie et réseaux divers) et les équipements collectifs existants.

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

**ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - 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.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2 - Voirie.**

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement.

---

**ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.**

---

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public qui devrait permettre l'alimentation de poteaux d'incendie de Ø 100 mm conformes à la norme NFS 61213.

**2 - Assainissement.****2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite.

- En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mise hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée en séparatif au système public quand celui-ci sera mis en place.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3 - Autres réseaux.

Les réseaux d'électricité "basse et moyenne tension" et de téléphone seront de préférence réalisés en souterrain ou disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

---

### ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Néant.

---

### ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

- Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.
- Dans les autres cas, le retrait par rapport à l'alignement des voies ne doit pas être inférieur à 2 m.
- Toutefois, peuvent être admis à l'alignement des voies :
  - . les postes de distribution publique d'énergie électrique dont la hauteur n'excède pas 3 m,
  - . les extensions de bâtiments existants, lorsque celles-ci sont rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.
- Les piscines doivent s'implanter à 4 m au moins des voies et emprises publiques.

---

### ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m, soit  $H/2$  minimum 3 m.
- Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :
  - . lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier,
  - . lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée en limite séparative, à partir du point bas du sol existant avant travaux, n'excède pas 3,20 m.
  - . lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiments existants, rendue nécessaire en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

- Les piscines doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

---

**ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

- Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (Article R.111.16 du Code de l'Urbanisme).

- Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance minimale de 5 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet alinéa ne s'applique pas aux bâtiments annexes de faible surface (inférieur à 20m<sup>2</sup>).

---

**ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.**

---

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport de la Surface Hors Oeuvre Brute du niveau de construction édifié sur le sol (SC) par la Superficie du Terrain considéré (ST), soit  $SC / ST = CES$ .

Le CES n'est applicable qu'aux constructions, transformations et extensions d'établissements à usage d'activités (commerces, services, établissements classés ou non, entrepôts commerciaux).

Le CES est égal à 0,60.

Le dépassement du CES est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont l'emprise au sol excédait celle résultant de l'application du CES défini ci-dessus, à condition que la nouvelle construction ait une destination compatible avec le caractère de la zone, et que son emprise au sol n'excède pas celle du bâtiment initial.

---

**ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.**

---

- La hauteur des constructions nouvelles ou après surélévation sera égale à la moyenne des hauteurs des immeubles immédiatement voisins, à moins que ceux-ci ne soient jugés comme étant hors silhouette, c'est à dire : "Hors Volume par excès" (immeubles trop hauts) ou "Hors volume par défaut" (immeubles trop bas) ; les édifices publics ne pouvant être pris comme référence.  
Cette hauteur pourra varier d'1 m en plus ou en moins en fonction du programme ou de l'architecture.

- La hauteur des bâtiments à usage d'activités ne doit pas excéder 8 m à partir du point bas du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou l'acrotère.  
Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

---

**ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.**

---

**1 - Généralités.**

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

---

**ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Un minimum de 2 places de stationnement par logement aménagé sur la propriété dont 1 hors clôture.

- Une place est demandée pour un studio.

- Pour les établissements à usage de commerce, il sera aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la surface de vente.

En ce qui concerne les établissements commerciaux, soumis à autorisation de la Commission Départementale de l'Équipement Commercial (CDEC), le projet devra également se conformer aux exigences de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme issues de l'article 34-III de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, qui limitent les surfaces de stationnement (bâties ou non), à une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce

- Pour les bureaux et services publics : en plus des besoins du service, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

- Pour les constructions à usage d'activité artisanale : il conviendra de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilable.

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 :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à solliciter l'application du 3e alinéa de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

---

**ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.**

---

D'une façon générale, ne sont pas compris comme espaces verts, les espaces affectés à la circulation et au stationnement, même lorsqu'il s'agit d'espaces plantés.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.
- Cette règle s'applique tout particulièrement aux éléments du paysage repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts ou en cours s'ils débouchent directement sur une voie publique.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).**

---

Néant.