

ZONE U A - ZONE CENTRALE

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond à la zone centrale qui se localise autour de la zone du centre ville du Mont Dore, sur des terrains en front de l'anse de la Mission.

Elle accueille principalement des équipements publics ou privés et des services.

ARTICLE U A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les terrassements en déblais ou en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les campings et les caravanings,
- les lotissements, les constructions et les établissements à usage industriel,
- les constructions à usage unique d'entrepôt,
- les élevages,
- les serres et les productions végétales hors sol.

ARTICLE U A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES :

Sont autorisés notamment :

- les lotissements à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'équipements,
- les constructions d'intérêt public,
- les activités définies par la délibération de l'Assemblée Territoriale n° 14 du 21 juin 1985, modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,

à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale.

ARTICLE U A 3 - ACCÈS ET VOIRIE :

1 - Accès :

Toute parcelle enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie qu'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque la parcelle est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de collecte d'ordures ménagères notamment, puissent faire demi-tour.

ARTICLE U A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément au cahier des clauses techniques générales applicable aux marchés publics de travaux, relatif à la fourniture et à la pose des canalisations d'eau, aux accessoires et aux branchements.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu d'un ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduaires et des eaux usées à son exutoire, toute construction doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dès son installation, les systèmes individuels doivent donc être conçus de manière à y être branchés ultérieurement.

Dans toute nouvelle opération, un dispositif d'assainissement collectif peut être accepté pour traiter les eaux usées domestiques issues des différentes constructions. Pour cela, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères, des eaux vannes et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et milieu marin est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

3 - Electricité, télécommunication et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution peuvent être réalisés en technique aérienne ou souterraine.

Dans le cas de réseaux aériens, il est privilégié la réalisation de réseaux en appuis communs; la mise en œuvre de cette solution doit être au préalable validée par les responsables des réseaux concernés.

Pour les branchements individuels ou collectifs, la technique souterraine doit être privilégiée.

ARTICLE U A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES :

Dans toute nouvelle opération ou en cas de division, sauf d'habitat dont le caractère social d'une partie ou de l'ensemble du projet est reconnu par l'autorité compétente, toute parcelle n'est constructible que si sa surface est supérieure ou égale à 6,00 ares.

Pour la construction de petits équipements techniques, d'intérêt public ou collectif la superficie de la parcelle peut être inférieure au minimum requis.

ARTICLE U A 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol ou à la base des pilotis ou soubassements, à l'égout du toit.

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres. Pour les constructions publiques, elle n'est pas réglementée.

En cas de toiture charpentée, la pente de celle-ci doit être au moins égale à 15 %.

ARTICLE U A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Chaque point d'une construction à l'exception des débords de toiture, peut s'implanter :

- soit à l'alignement de l'espace public,
- soit en retrait. Dans ce cas, chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture,

doit être implanté à une distance des limites de voies (publiques ou privées), ou d'emprises publiques égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE U A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

1 - Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur 1 ou sur les 2 limites séparatives,
- soit en retrait. Dans ce cas, chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

2 - Limite du fond de la parcelle :

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

Dans le cas de parkings couverts, chaque point de la construction peut être implanté sur la limite de fond de la parcelle sur une hauteur maximum de 6,00 mètres.

ARTICLE U A 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé.

ARTICLE U A 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

ARTICLE U A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Sauf impossibilité technique, tous les équipements des bâtiments doivent être incorporés dans la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, couleurs ...) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent se conformer au cahier des prescriptions architecturales. Un cahier de recommandations architecturales est également annexé au présent règlement, afin de guider la conception architecturale des projets.

ARTICLE U A 12 - STATIONNEMENT :

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

1 - pour les locaux à usage d'habitation :

- . 1,5 place par logement de type F1 et F2 dont la SHON est inférieure à 45,00 m²,
- . 2 places pour les autres logements,

Pour les logements sociaux, cette norme peut être diminuée en accord avec la ville, jusqu'au minimum fixé par la délibération n°34-98/APS du 10/07/98 et ses modifications.

2 - pour les locaux à usage de bureaux :

- . 1 place pour 35,00 m² de surface hors œuvre nette,

3 - pour les locaux à usage de commerces et de services :

- . 1 place pour 50,00 m² de surface hors œuvre nette,
- . 1 place pour le dépôt des conteneurs de marchandises,

4 - pour les locaux à usage d'hôtel :

- . 1 place pour 2 chambres,

5 - pour les locaux recevant du public :

- (salle de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte ...)
- . 1 place pour 10,00 m² de surface accessible au public,

6 - pour les établissements d'enseignement :

1 - maternel et primaire :

. 2 places par classe,

2 - secondaire :

. 2 places par classe,

. 6 places de parking 2 roues par classe.

7 - pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique, de foyer de jeunes, de travailleurs ou de personnes du troisième âge :

. 1 place pour 2 lits.

Il est possible de faire foisonner le nombre de places de stationnement sur un même lieu pour plusieurs types de constructions.

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

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement sont définis dans les annexes du présent règlement.

ARTICLE U A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts par le maître d'ouvrage.

Les plantations doivent se conformer au cahier des espaces verts annexé au présent règlement.

ARTICLE U A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 1,5.

ZONE UAC : ZONE DU CENTRE VILLE DE BOULARI

Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond au futur centre ville du Mont-Dore qui doit se cristalliser autour de la mairie, sur des terrains en front de l'anse de la Mission. Elle peut accueillir, outre de l'habitat dense, des équipements publics ou privés, des commerces et des services. C'est dans cet objectif qu'un dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté est en cours d'études.

Le règlement et les plans de secteurs de cette zone sont situés dans les annexes du PUD.

Lorsque le dossier de la Zone d'Aménagement Concerté sera approuvé par l'autorité compétente, le Plan d'Aménagement de Zone et le Règlement d'Aménagement de Zone se substitueront au zonage et au règlement de la zone. Ce changement sera rendu effectif par la procédure de « mise à jour » du présent Plan d'Urbanisme Directeur.