

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond

- au secteur aggloméré ancien, dont la vocation d'habitat, de services publics et privés et de commerce traduit une forte notion de centralité sur l'espace urbain de la commune.
- au secteur du Domaine de Lestang, des Castors, des Planes..., groupes d'habitation dont les opérations successives ont permis la constitution d'un tissu urbain relativement dense comprenant des îlots de maisons jointives (garages en front de rue, habitation en léger recul).

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1 - L'édification des clôtures et les ravalements de façades des constructions sont soumis à déclaration ;
- 1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- 1.3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.
- 1.4 - 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.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- 2.2 - Les constructions à usage de service et de bureau, de commerce, de restauration et d'hôtellerie, les équipements collectifs ;
- 2.3 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 2.4 - Les lotissements ;
- 2.5 - Parmi les installations et travaux divers , les terrains de jeux et les aires de stationnement ouverts au public ;
- 2.6 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-dessous.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les condition énoncées ci-après :

- 3.1 - Les constructions, extensions ou changements de destination à usage d'activité sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.
- 3.2 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.
- 3.3 - Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- 1 - Les constructions à usage industriel, de stationnement, agricole ;
- 2 - Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UA1 ;

- 3 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées et des habitations légères de loisirs ;
- 5 - Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UA1 ;
- 6 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2 - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie nouvelle :

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.1 - Voie en impasse :

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus. Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement de 12,50 m de rayon intérieur. Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

- 12,50 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou lots ;

- 15 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements ou de lots est supérieur à 6.

2.2 - Autres voies :

- 15 mètres de plate-forme.

3 - Pistes cyclables , chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée notamment pour desservir les équipements ou espaces publics ou favoriser les liaisons inter-quartiers. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en oeuvre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la

propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain dans le cas des opérations groupées (lotissements, permis groupés...). Le remplacement des lignes existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façades sous corniche ou débords de toiture.

3.2 - L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut-être subordonnée à la réserve en rez-de-chaussée d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les principes d'implantation devront être en accord avec les constructions avoisinantes et tendre à une insertion logique et cohérente avec le site et son paysage urbain.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres à moins que le bâtiment ne s'implante en limite séparative.

2 - Les annexes pourront être implantées en limite séparative avec une longueur totale cumulée de bâtiment inférieure à 10 m sur cette limite séparative et une hauteur maximale de 2,50 m sur sablière.

3 - Les piscines non couvertes devront être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

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

SANS OBJET

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sur sablière (R+1 maximum).

- Pour les extensions des bâtiments existants, la hauteur des constructions après travaux ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

Les équipements et ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS et les formes, volumes et matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1- Façades :

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites. Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

Pour les enduits, l'utilisation du blanc ou de tons très clairs est proscrite.

Les bardages métalliques sont interdits.

2- Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Seules les couvertures en terre cuite sont alors autorisées.

Pour les locaux annexes type véranda, appentis... des matériaux tel que le verre, le zinc pourront être autorisés.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

Les toits-terrasses pourront être autorisés pour des parties d'édifice en rez-de-chaussée à condition que ceux-ci représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture.

3 - Clôtures :

Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

3.1 - Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées de :

- murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.

- en bordure de voies départementales ou nationales qui sont classées bruyantes par arrêté préfectoral, sont autorisés les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.

3.2 - Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie vive d'arbustes en mélange.

4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant et sous réserve du respect de l'environnement.

5 -Les portails devront être implantés à une distance minimale de 1,50 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

12.2 - Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la propriété :

1 - Habitation

1.1 - Logements collectifs (norme établie en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette) :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 30 m²
- 2 places de stationnement pour les logements de 30 à 70 m²
- 3 places de stationnement pour les logements de 70 à 110 m²
- 4 places de stationnement pour les logements de plus de 110 m²
- 1 place supplémentaire de stationnement par groupe de 5 logements

1.2 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place de stationnement par logement.

1.3 - Constructions individuelles : deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

1.4 - Lotissements et ensembles d'habitations : deux places de stationnement par lot ou logement situées à l'extérieur de la parcelle et s'ajoutant aux deux prévues par habitation.

2 - Bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Commerces de détail, de gros ou de services : le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :

Surface de vente comprise entre 0 et 100 m² : 1 place par 20 m² de surface de vente
100 et 500 m² : 2 places par 30 m² de surface de vente
500 et 1000 m² : 3 places par 30 m² de surface de vente
supérieure à 1000 m² : 4 places par 20 m² de surface de vente.

4 - Services : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

5 - Equipement hôtelier et de restauration : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

6 - Etablissement scolaire : 2 places de stationnement par classe. Il faudra également prévoir une aire de stationnement pour les deux roues.

7 - Résidence pour personnes âgées : 1 place de stationnement par logement.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger, à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres et plantations et espaces verts à créer

3.1 - Sur chaque unité foncière privative, les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés et/ou traités en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 60 m² de terrain non bâti.

3.2 - Dans les lotissements, il sera créé un seul espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot ou logement. Cet espace devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m² d'espace non occupé par les chaussées. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.

3.3 - Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET