

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- 3 - L'installation de caravanes
- 4 - Les habitations légères de loisirs
- 5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- 6 - Dans le secteur UAa :
 - a) toute construction en dehors de la bande d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble.
 - b) toute construction autre que les annexes et les piscines au-delà d'une bande de 15 mètres mesurés dans la bande d'implantation à compter de la limite d'emprise de l'impasse du château.
- 7 - Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce 4.2), les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage.
- 2 - Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone.
- 3 - Les constructions admises à condition qu'elles soient écartées de la crête de berge des ruisseaux d'une distance au moins égale à 7 mètres.
- 4 - Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce 4.2), les constructions autres que celles interdites à l'article UA 1 à condition que les planchers soient situés à au moins 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.
- 5 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UA 3 à UA 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des 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 ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UAa, tout accès direct sur la Courtade est interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Téléphone

Ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EM- PRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

1 - Les constructions doivent être implantées pour tous les niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées)

2 - Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

3 - Dans le secteur UAb les constructions pourront être implantées à l'alignement de la Courtade ou en retrait d'une distance au plus égale à 5 mètres. Elles pourront également être implantées en retrait de la Promenade.

4 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant.

5 - Les dispositions des paragraphes 1 à 3 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou créée à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en premier rang.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIM- TES SEPARATIVES.

1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 12 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

A l'exclusion du secteur UAa, une implantation en limite est admise pour les annexes dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 10 mètres mesurés sur une limite séparative.

3 - Dans le secteur UAa, la marge de recul des constructions devra respecter les dispositions mentionnées au document graphique d'ensemble (Pièce 4.2).

4 - Les aménagements et agrandissements, sans création d'un niveau supplémentaire, des constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

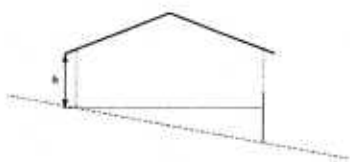
Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Toutefois, dans le cas d'une démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre celle du bâtiment existant démolé lorsque sa hauteur est supérieure à 7 mètres.

3 - Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions admises au-delà de la bande de 15 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de l'impasse du château ne pourra excéder 2,5 mètres.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 - Dispositions particulières

2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

A - Toitures - couvertures

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 30%. Elles seront en tuiles canal ou similaires, de terre cuite, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à un ou deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuiles.

Les débords bois seront conservés. Ils ne seront pas diminués. Ils seront restitués dans leur longueur d'origine.

Sont interdits les bardages des avant-toits, les toitures terrasses et terrasses encaissées

B - Façades, Murs et parements

- a) Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.
- b) Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.
- c) Les dispositions du paragraphe b) ci-dessus ne s'appliquent pas aux vitrines de commerces et entrées de garages. Les aménagements et créations de façades commerciales seront de préférence contenus dans les ouvertures des baies anciennes et en retrait du nu de la façade.
- d) Enduits : Ils devront respecter les teintes et la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

C - Menuiseries

Les volets et contrevents en PVC, les volets roulants sont interdits. Pourront être admis les volets intérieurs, les volets bois rabattables en tableaux, les contrevents en bois à lames verticales, rabattables en façade.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

2.2 - Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.

- Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal de terre cuite. Les baies des fenêtres seront à dominante verticale. Cette disposition ne s'applique pas aux entrées de garages et vitrines des commerces

3 - Clôtures

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique ou privée pourront être constituées :
 - soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,
 - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille à barreaudage droit non torsadé. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT.

Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian). Les aires de stationnement pourront être réalisés par le bénéficiaire du permis de construire sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de SHON définie ci-dessous :

1 - Habitation

1.1 - Zone UA

A) Création d'une SHON habitation inférieure ou égale à 75 m² : il n'est pas exigé d'aire de stationnement

B) Création d'une SHON habitation supérieure à 75 m² : Il est exigé une aire de stationnement par tranche de 75 m² de SHON habitation créée au-delà des 75 premiers m²

1.2 - Secteur UAa.

Dans le cas d'une SHON habitation créée inférieure ou égale à 150 m² : 2 aires de stationnement - par tranche supplémentaire de 75 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1,5 aire de stationnement

1.3 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

1.4 - Autres occupations et utilisations du sol

1 aire de stationnement par tranche de 40 m² de SHON.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.