

ZONE 2UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat, aux services, aux équipements publics et aux activités non polluantes compatibles avec l'habitat.

La zone 2UAa est partiellement soumise à des emprises maximales des constructions, les constructions doivent être réalisées conformément aux emprises maximales des constructions, reportées aux documents graphiques (document n°4 du PLU), pour que les futures constructions s'intègrent mieux au tissu ancien du quartier et constituent une greffe.

Le reste de la zone 2UA est essentiellement affecté aux équipements publics et aux services.

ARTICLE 2UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-19 j) et R.421-23 e) et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping hors des terrains aménagés visés aux articles R.111-43 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R.111-30 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visés aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés à l'article R.111-32 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions doivent être compatibles avec le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique de constructions existantes détruites par un sinistre.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les piscines et leur local technique sont autorisées sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 8 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 2UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

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

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

3. En zone 2UAa la desserte doit être conforme à celle qui est prévue aux emprises maximales des constructions.

ARTICLE 2UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du Service des Eaux.

2. Assainissement

- Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dimensionnement des ouvrages devra être réalisé en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer.

- Électricité – Téléphone

Cet article s'applique à tous les réseaux publics ou privés, desservant les terrains ou situés sur les terrains supportant les projets de constructions.

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

- Citernes de gaz et gas-oil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE 2UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE 2UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A l'exception de la zone 2UAa où les règles d'emprises maximales des constructions s'appliquent, les constructions devront respecter les règles suivantes :

- une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe du RD 12 et de la déviation de Rocbaron,
- par rapport aux autres voies existantes ou projetées, les constructions peuvent être réalisées à l'alignement ou en retrait.

2. En zone 2UAa, l'implantation des corps de bâtiments principaux par rapport aux voies doit être conforme aux emprises maximales des constructions reportées aux documents graphiques (document n°4 du PLU), elle ne doit en aucun cas empiéter sur le domaine public actuel ou futur et elle doit respecter les alignements prescrits.

ARTICLE 2UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être réalisées en limite séparative ou en retrait.
2. En zone 2UAa, les implantations des corps de bâtiments principaux par rapport aux limites séparatives seront conformes aux emprises maximales des constructions.

ARTICLE 2UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone 2UAa, les implantations des corps de bâtiments principaux les uns par rapport aux autres sur une même propriété doivent être conformes aux emprises maximales des constructions. A l'intérieur des polygones d'emprises maximales de constructions portés aux documents graphiques, les constructions doivent être réalisées en continuité.

ARTICLE 2UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone 2UAa, les constructions doivent être situées à l'intérieur du polygone d'emprise maximale des constructions porté aux documents graphiques. Ces emprises sont des emprises maximales.

ARTICLE 2UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 mètres.

3. Hauteur minimale

- Tout point de construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas être inférieur à un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur minimale.
- En zone 2UAa, les constructions seront à R+1 minimum et la hauteur minimale ne peut en aucun cas être inférieure à 4,50 mètres.

ARTICLE 2UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Dispositions particulières

2.1. Prescriptions architecturales

En zone 2UAa, les constructions devront être réalisées en continu suivant les emprises maximales des constructions.

2.2. Les couvertures

a) Pentès

- La pente de la toiture doit être comprise entre 28 et 35 %.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 50 % de la surface totale de la toiture.

b) Couvertures

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes canal ou romanes de la même couleur que les tuiles environnantes.
- Les tuiles plates mécaniques et les plaques fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

c) Débords aval de la couverture

- Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.
- Seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

d) Souches

- Elles doivent être simples et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop grandes.

2.3. Les façades

a) Revêtement

- Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b) Couleurs

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes, elle devra être conforme aux palettes déposées en Mairie.
- Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou recevront un badigeon qui ne sera pas de couleur vive (le gris est interdit sur de grandes surfaces). Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

2.4 Les clôtures

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.
- Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins. Les grilles métalliques, en clôture seront en fer forgé avec des éléments verticaux simples sur murets de 0,80 m de hauteur au maximum, le tout n'excédant en aucun cas 1,80 m.
- Les panneaux en béton moulé dits décoratifs et les grillages sont interdits.
- Les grillages sont autorisés s'ils sont doublés par des haies vives.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE 2UA 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :
 - a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par 70 m² de surface de plancher.
 - Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logement, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
 - b) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées : 1 place par 140 m² de surface de plancher.
 - c) Pour les constructions à usage de commerces ou de services : 1 place par 40 m² de surface de plancher.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.
3. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.
4. Toutefois lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m ou à participer à son aménagement.

ARTICLE 2UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées.

ARTICLE 2UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

