

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone urbaine à caractère central Elle a une vocation d'habitat et de services. Les constructions, sont édifiées généralement en ordre semi-continu le long des rues . Elle comprend quelques habitations plus anciennes sur la rue de Soulan .

Elle comprend de plus deux sous secteurs :

- une zone UAb qui correspond au village ancien de Soulan
- une zone UAc correspondant à la zone centrale du Pla d'Adet, aux constructions plus récentes

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

ARTICLE UA - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits , les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale .
- les bâtiments agricoles
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UA - 2 : Occupation des sols soumise à condition particulière

sans objet

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA- 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès a une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin . Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. 2. Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA- 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 : Eau

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

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- l'évacuation des eaux d'origine industrielle , artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

4.2..2 Eaux pluviales..

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 : Electricité et téléphone et réseaux câblés :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA- 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou des voies privées de lotissement existantes ou à créer .

Toutefois des implantations en retrait pourront être autorisées sous conditions suivantes

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment,
- lorsque la configuration du terrain ne permet pas la réalisation du projet à l'alignement.

Rue de Soulan :

- Coté Est de la voie : Toute construction doit être implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère des lieux avoisinants.
- Coté Ouest de la voie : toute construction sera implantée à 3m minimum en retrait de l'emprise publique

En zone UAc (Pla d'Adet) :

- toute construction sera implantée à 4m minimum de l'emprise des voies publiques ou privées

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées sur au moins une des limites latérales et sur une profondeur maximum de 35 m par rapport à l'alignement des voies.

Pour les parcelles situées en limite de zone UC ou AUc, l'implantation en limite est impossible

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$

En zone UAc (Pla d'Adet) :

- Les façades et pignons doivent être implantés à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative
- les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépassent pas 3m de hauteur mesurée à l'égout du toit.
- les constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égal à celui-ci.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 9 m à l'égout ou à la sablière et 16 m au faîtage.

Rue de Soulan, coté est : la hauteur des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 m à l'égout et 13 m au faîtage.

En zone UAb (hameau de Soulan) :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 6 m à l'égout ou à la sablière et 10 m au faîtage.

En zone UAc :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 10 m à l'égout ou à la sablière et 16 m au faîtage

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être telle que la moitié de la différence d'altitude entre tout point de l'immeuble et le point le plus proche de l'alignement apposé ne puisse dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq L$).

A l'angle de deux voies de largeur inégale, on peut compter la hauteur admise sur la voie la plus large.

En zone UAc : la différence d'altitude ne pourra pas dépasser la distance ($H \leq L$)

Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 20 m, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en compte pour l'application de cette disposition.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants.
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

Toitures :

- Le matériau de couverture sera obligatoirement l'ardoise naturelle ou artificielle non losangée.
- La pente des toitures sera comprise entre 80% et 100%
- Une pente plus faible, comprise en 60% et 80% est tolérée pour les annexes de moins de 5m de largeur.
- Les faitages devront être positionnés soit parallèlement, soit perpendiculairement par rapport à l'alignement sur la voie.

D'autres matériaux, pentes ou faitages sont autorisés seulement pour les réfections partielles à l'identique.

Façades :

- le matériau utilisé pour les gardes corps sera obligatoirement le bois, en barreaudages verticaux.
- la pierre de pays sera employée à raison de 20% minimum de la surface développée des façades sur voies

sur les rues : rue de Soulan :

- les locaux éventuels, à usage de bureaux ou de commerces, au rez de chaussée des immeubles à construire seront obligatoirement implantés en retrait de 2 m minimum par rapport à l'aplomb des étages supérieurs. L'espace ainsi dégagé sera traité en galerie couverte.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m² par place.
- le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

12. 1 Constructions neuves :

Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² SHON pour l'habitat .

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif , il est exigé une place par logement + 1 place pour 2 logements

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- par 40 m² de surface de vente pour les commerces
- par 50 m² de surface de SHOB pour les bureaux
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la

somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.B. à usage de bureaux et 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale.

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

12. 2 Restauration sans extension :

- il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

12. 3 Exception : en cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut participer , conformément à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme, à la création de parc publics de stationnement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés .

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, R 130 - 1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé