

ZONE UA
du PLU approuvé le 22/06/06

Zone centrale dense à vocation principale d'habitat, de services et de commerces où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de la Volane.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone inondable de la Volane :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol doivent :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- ne pas aggraver les risques et leurs effets
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues
- réaliser le premier niveau de plancher à une hauteur supérieure à 4,5m au dessus du fond du lit de la Volane (étude BCEOM)

La reconstruction à l'identique avec changement de destination est autorisée à condition de ne pas accroître les conditions d'insécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le long des routes départementales 578 et 235, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Une façade au moins des constructions doit être implantée à l'alignement de la voie publique.

Toutefois :

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres peut être édifiées en retrait de l'alignement, sur une faible profondeur.

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifée au moins sur une limite séparative latérale.

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+6.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits.

Article 12 - Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage d'habitation : 1,2 places par logement.

Pour les opérations de plus de 5 logements, le constructeur pourra s'affranchir de cette obligation s'il y a impossibilité technique ou architecturale de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière considérée, par le paiement d'une participation financière à la commune, si elle instituée, ou la réalisation d'un nombre de places équivalent dans un rayon de 300 mètres (L 421 - 3 du code de l'urbanisme).

En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.

En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour dix mètres carrés de salle de restaurant.

En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement pour quatre vingt mètres carrés de surface hors œuvre de l'établissement.

En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Etablissements scolaires : 2 place par classe.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 14 - Coefficient d'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé.