

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. La zone comprend quelques habitations plus anciennes sur la rue de Soulan.

Outre la zone UA du village, elle comprend trois 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,
- une zone UAd qui correspond au hameau d'Espiaube (assainissement non collectif).

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UA-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, le stationnement isolé de caravanes.

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

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

Les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat existantes en une autre destination est interdite,

- les locaux créés dans le cadre d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue,
- aux locaux existants situés en recul de la voie publique.

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du P.P.R.N.P. (plan de prévention des risques naturels prévisibles).

ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à 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.

Voirie

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 à tout véhicule de faire demi-tour (y compris les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie).

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

Eau

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

Assainissement

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.

En secteur UAd, les constructions et installations nouvelles ou existantes doivent être dotées d'un assainissement autonome (non collectif) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Elles sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales de toiture sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. 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. Le dépôt en Mairie d'une demande d'autorisation de déversement pour la mise en place de ces ouvrages de régulation ou de traitement des eaux pluviales polluées, est obligatoire.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

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.

Les réseaux définitifs d'électricité, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Tout nouveau réseau de distribution téléphonique ou électronique par câbles doit être réalisé par câbles souterrains ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,30$ m.

En zone UA

Les constructions principales devront s'implanter :

- soit à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée existante, à créer ou à modifier,
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Dans le cas d'une réhabilitation du bâti existant, un débord sur domaine public pour les dispositifs d'isolation thermique est accepté jusqu'à 25 cm d'épaisseur.

En zone UAc

Toute construction sera implantée à 4 m minimum de l'emprise des voies publiques ou privées ou de l'emprise publique, sauf dans le cas d'une réhabilitation, d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante.

Dans le cadre d'une réhabilitation, de l'aménagement, ou de l'extension d'une construction existante, les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal au recul existant avant travaux.

En zone UAd

Les constructions principales devront s'implanter :

- soit à l'alignement de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée,
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Dans le cas d'une réhabilitation du bâti existant, un débord sur domaine public pour les dispositifs d'isolation thermique est accepté jusqu'à 25 cm d'épaisseur.

Les règles de cet article, en toutes zones, ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement des constructions existantes qui, à la date d'approbation du PLU, ne respectent pas le présent article.

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

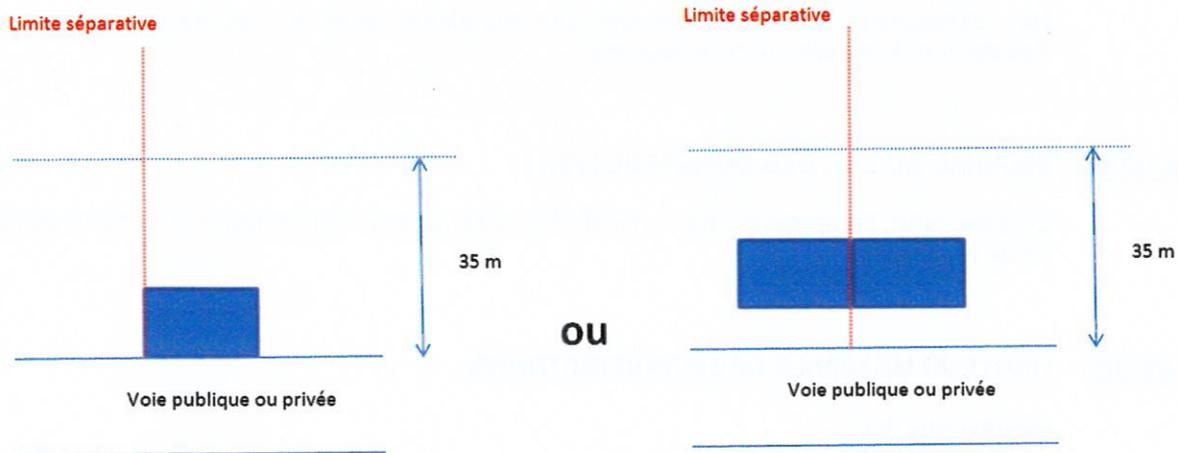
Les constructions seront implantées sur au moins une des limites latérales et dans une bande de 35 m de profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier.

Pour les parcelles situées en limite de la zone UC, les constructions seront implantées :

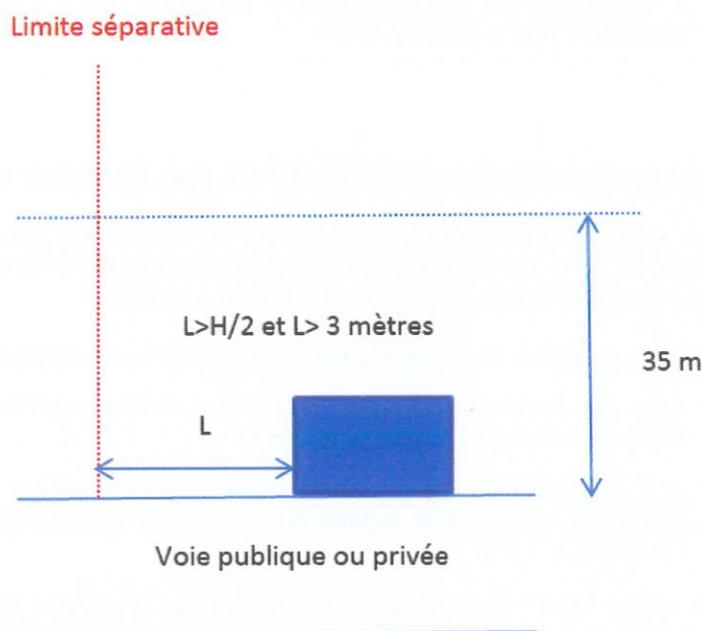
- dans une bande de 35 m de profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées,
- et à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :
 $L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m.

En zone UAd, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Implantation des constructions dans une bande de profondeur de 35 m depuis la voie de desserte :



Implantation des constructions pour les parcelles situées en limite de la zone UC :



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

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

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

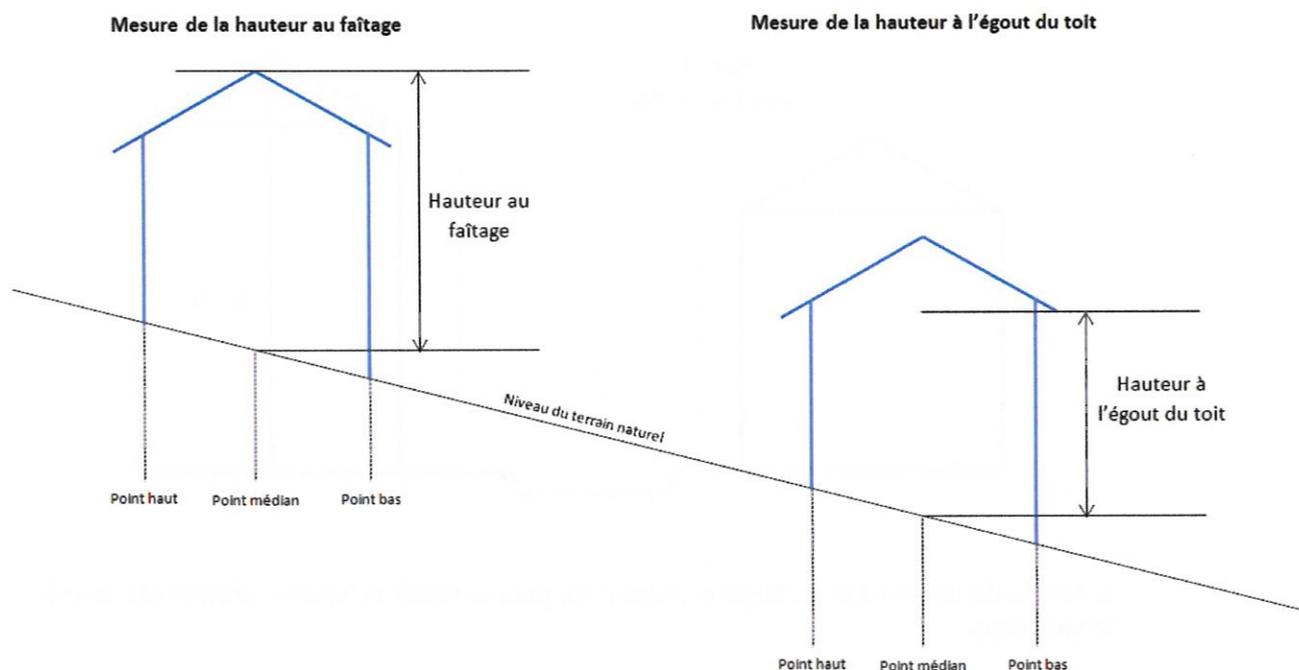
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UAd, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



En zone UA

La hauteur maximale des constructions à partir du point médian du terrain naturel d'assiette ne pourra excéder 9 m à l'égout et 16 m au faîtage.

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

En zone UAb

La hauteur maximale des constructions à partir du point médian du terrain naturel d'assiette ne pourra excéder 6 m à l'égout et 10 m au faîtage.

En zone UAc

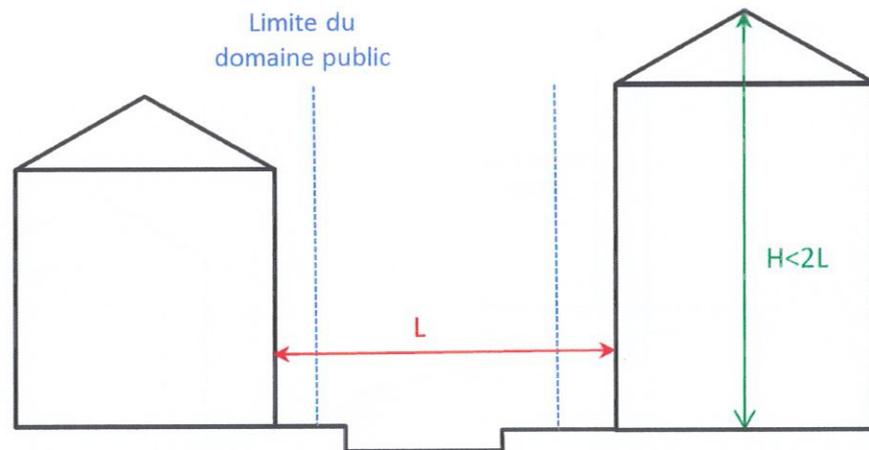
La hauteur maximale des constructions à partir du point médian du terrain naturel d'assiette ne pourra excéder 10 m à l'égout et 16 m au faîtage.

En zone UAd

La hauteur maximale des constructions à partir du point médian du terrain naturel d'assiette ne pourra excéder 6 m à l'égout et 10 m au faîtage.

Hauteur relative

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence, ne peut être supérieure au double de la distance horizontale de ce point au point le plus proche du bâtiment opposé.



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 hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche du bâtiment opposé ($H \leq L$).

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

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, de teinte et d'aspect similaires à l'ardoise naturelle.

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 5 m de largeur.

Les faîtages devront être positionnés soit parallèlement, soit perpendiculairement par rapport à l'alignement sur la voie.

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

Les toitures des annexes et des extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.

Les lucarnes et fenêtres de toits seront similaires aux types décrits en annexe du présent règlement.

En secteur UAc :

- des matériaux de couverture différents de l'ardoise pourront être utilisés,
- pour les constructions existantes qui, à la date d'approbation du PLU, ne respectent pas les dispositions du présent article, une pente différente est autorisée dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation ou d'une extension,
- les toitures à faible pente sont autorisées,
- les toits à une seule pente sont autorisés.

Façades

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des enduits et des menuiseries devra respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

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.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Sur la 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.

Clôtures

- en limite de l'espace public, le mur de clôture est obligatoire ; le mur de clôture doit être en pierres et/ou lauzes d'une hauteur maximale de 1,65 m maximum,
- en limite séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

En secteur UAc, les murs de clôture sont interdits. Sur ce secteur, les clôtures sont interdites par le bail emphytéotique.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- soit en intégration à la toiture,
- soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 20 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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 et dégagements, 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).

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions,
- pour les extensions des constructions existantes,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Constructions neuves et extension des constructions existantes

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

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les commerces,
- 1 place par 50 m² de surface de surface de plancher pour les bureaux,
- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

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.

Local à vélos

Dans les projets comportant une surface de plancher d'au moins 300 m², il est imposé la réalisation d'un local garage vélos, avec une taille minimum de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 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.113-1 et suivants, R. 130 - 1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés parallèlement à la couverture, sans saillie supérieure à 20 cm. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faitage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère ou seront intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.