

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village de la commune de Sainte Consoce.

Immédiatement constructible, cette zone de densité moyenne dispose d'un fort potentiel de densification. Elle est d'une part composée d'un bâti implanté à l'alignement ou en léger retrait des voies publiques et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété, et, d'autre part composée d'un bâti de type pavillonnaire, implanté en retrait des voies publiques et limites séparatives.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

La zone UA est concernée par :

- **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **une servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 20 septembre 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;
- **une protection des rez-de-chaussée commerciaux, mise en place au titre de l'article L151-16** du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2016.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt *
 - industriel

- b) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.

- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *.

- d) l'ouverture de carrières

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage d'habitation**, sous réserve :
 - que **dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur identifié au titre de l'article L151-41 4°** du Code de l'Urbanisme, et lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 25% minimum de la surface de plancher* soit affectés à du logement locatif aidé ;
 - que **dans le secteur concerné par une servitude au titre de l'article L151-41 4°** du Code de l'Urbanisme, 25% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé ;

- b) Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :
 - **de commerces** dans la limite de 400 m² de surface de plancher*
 - **artisanal** dans la limite de 150 m² de surface de plancher*

- c) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

- d) **Les piscines*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone

- e) **Les annexes*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol*et d'une annexe par tènement

- f) **Le changement de destination** pour un usage d'habitation, d'équipement nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou de bureau, **d'un local commercial situé dans le secteur de diversité commerciale repéré dans le document graphique** au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, **sous réserve que l'intégralité de la surface de plancher commerciale soit recréée sur un autre tènement situé au sein de ce secteur.**

- g) **Les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UA 3**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Accès* :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Voirie* :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales :

Sous réserve de la prise en compte du coefficient de ruissellement maximal autorisé (cf Dispositions Générales - Titre 8 et Annexe n°07-1 du présent PLU), les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UA 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,40 m**.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **à l'alignement*** actuel ou futur, **ou avec un retrait n'excédant pas 5 m**.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Les piscines s'implanteront avec un retrait **de 2 m** minimum, distance comptée à partir bord du bassin.

Règle particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **aménagement* de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les **extensions* des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle générale d'implantation :

Limites latérales :

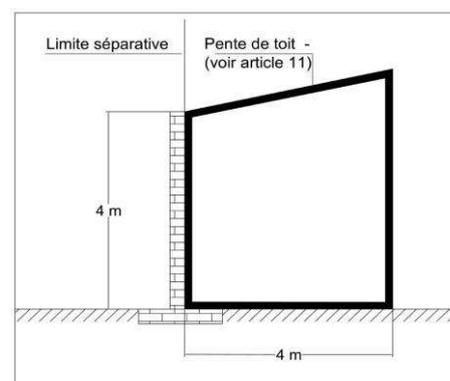
Les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative au moins** (ordre continu ou semi-continu)

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale **à 3 m**.

Limite de fond de parcelle :

La construction en limite est autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur et dans les conditions définies par le schéma ci contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de fond de parcelle à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Si la construction n'est pas édifiée en limite de fond de parcelle dans les conditions définies ci-avant, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à **4 m**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum **de 2 m** par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle, distance comptée à partir du bord du bassin. Ce retrait peut toutefois être abaissé à 1 m dans le cas des tènements inférieurs à 300 m².

Règle particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les **aménagement* de bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les **extensions* des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9

Emprise au sol*

L'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation du PLU pourra être augmentée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante sans pouvoir excéder 20 % de la surface de plancher existante, et sous réserve que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale existante, ou à la réalisation d'une construction annexe.

Dans l'ensemble de la zone UA, l'emprise au sol est fixée à **40 %**, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UA10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Dans la zone UA, la hauteur maximum **des constructions** est fixée à **12 m**.

La hauteur **des annexes** est limitée à **4 m** maximum.

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 1,50 m, en présence de toitures terrasses.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones.

Article UA 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les stationnements de surface ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.
- 1 place de stationnement * pour le logement locatif aidé

Pour les constructions à usage d'artisanat

- 1 place de stationnement * par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux de commerces et d'hôtellerie

- 1 place de stationnement * par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux. Leur dimension minimale est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* pour les logements et 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux.

Article UA 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- **de la composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- **de la topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée ;
- **de la composition végétale du terrain** préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La surface du tènement doit faire l'objet d'espaces paysagers au moyen de plantations de préférence indigène, dans la proportion d'au moins 30 %.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement *, réparti de façon homogène.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Article UA 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UA 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UA 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

