

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à caractère central d'habitat caractérise le bourg ancien de Montussan, marquée par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie en semi-continu ou discontinu.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- g) Les carrières.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une **largeur inférieure à 3,50 m**, ni comporter de passage sous porche de **hauteur inférieure à 3,50 m**.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder **50 m** de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins **5 m** de l'alignement.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique (et être incorporées dans le domaine public), doivent avoir au minimum **10 m** d'emprise et une chaussée minimale de **6m**.

Toutefois, pour desservir deux logements au plus l'emprise de la voie peut être ramenée à **4m**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre **minimum de 2 m**.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Dans le cas de constructions en ordre continu ou en ordre semi-continu (Cf. article UA 7) : avec un recul maximum de 6 m par rapport à l'alignement des voies.
- Dans le cas de constructions en ordre discontinu (Cf. article UA 7) : non réglementé.

2. TOUTEFOIS, CES RÈGLES D'IMPLANTATION NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une parcelle mitoyenne,

- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non conformité,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.
- Soit en **ordre semi continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, la distance à l'autre limite séparative respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions sont implantées en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

3. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 2 m 70 à l'égout du toit et 3 m 50 au faîtage.
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par le volet paysage du permis de construire, l'intérêt de déroger à la présente règle.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un **minimum de 3 m**.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par le volet paysage, l'intérêt de déroger à la présente règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

a) Dans le cas de constructions en **ordre continu** ou en **ordre semi-continu** (Cf. article UA 7) :

- Il n'est pas fixé de maximum pour l'emprise au sol de ces constructions dans une bande de 15 m à partir de l'alignement.
- Au-delà, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la superficie du terrain restante.

b) Dans le cas de constructions en **ordre discontinu** (Cf. article UA 7), l'emprise au sol de ces constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

c) La surface hors œuvre brute des **constructions annexes séparées** des bâtiments à usage d'habitation ne pourra pas dépasser au total **40 m²** en tenant compte de la superficie déjà construite à la date d'approbation du présent PLU.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non conformité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 7 m, mesurée à l'égout du toit et 9 m, mesurée au faîtage.
- b) La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3 m 50 au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur n'excédera pas 2 m 70 à l'égout du toit et 3 m 50 au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 9 m, mesurée à l'égout du toit et 12 m, mesurée au faîtage.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits, ainsi que les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a) toitures

- Si une toiture est en pente, la couverture sera à deux versants minimum avec des pentes compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40 %. Les toitures plates (toiture terrasse) ou courbes sont admises.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie. Toutefois, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, verrière...) pourra être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- L'utilisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

b) murs

- Matériaux : est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).
- Couleurs : Seules sont admises les couleurs du nuancier joint en fin du présent règlement.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., feront l'objet d'un traitement homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les couvertures et sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit. L'emploi de matériaux précaires de type tôle ondulée est également interdit.

5. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,80 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,80 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. RÈGLES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de SHON.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Au-delà de la bande des 15 m, la surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface du terrain et comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est limité à : 0,75.

2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

