

ZONE UA

« La zone **UA** couvre à la fois les quartiers résidentiels anciens et récents de l'habitat dense des bourgs de Villevaudé, Montjay-la-Tour, Bordeaux, ainsi que le Poitou et Saint-Marcel. Elle est affectée principalement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectifs de la commune. »

Elle comporte des secteurs soumis au risque Mouvement de terrain (Servitude d'Utilité Publique- Voir Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UA

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- L'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Tout ouvrage qui ne ferait pas l'objet d'une compensation portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

-Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage... Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain

UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UA

- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination commerciale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les opérations des logements comportant 2000m² de surface de plancher, devront intégrer 30% au moins de cette surface de logement aidés.
- Les constructions annexes hors piscines affectées ni au commerce, ni à l'activité et à condition que leur surface d'emprise au sol totale ne dépasse pas 20 m² sont autorisées sur la totalité de l'unité foncière.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

En secteurs de protection paysagère article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour projet de modifier ou supprimer les éléments de la roseraie identifiée comme élément paysager à protéger sont soumis à déclaration préalables.

UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Toute construction et installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard :

- de la position des accès,
- de leur configuration,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. Tout nouvel accès de véhicule motorisé sur la RD 404 est interdit.

Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m²,
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

Assainissement

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif

d'assainissement des eaux usées existant. Elle peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

Ce rejet n'excèdera pas un débit de 1 litre par seconde par hectare pour la pluie d'occurrence décennale sur l'ensemble du territoire de la commune, avec un minimum technique de 5 litres par seconde.

Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

Electricité, téléphone, télécommunication et réseaux divers:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

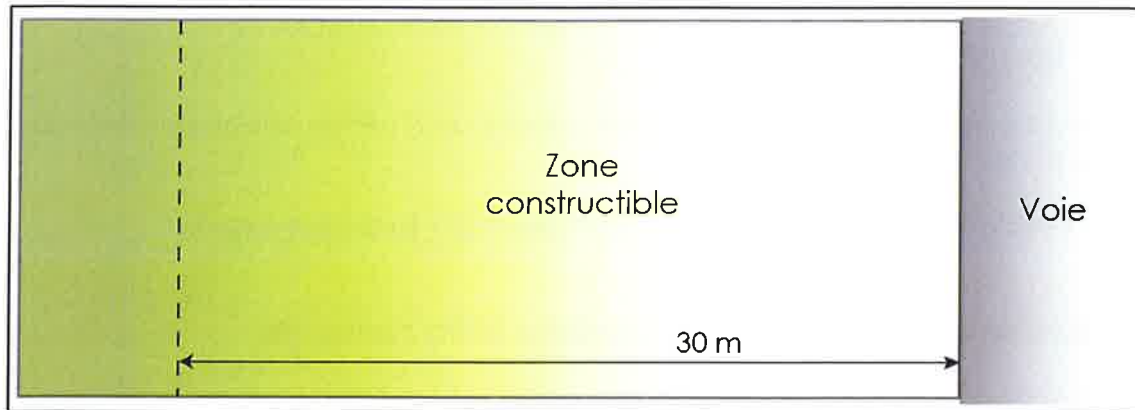
Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles

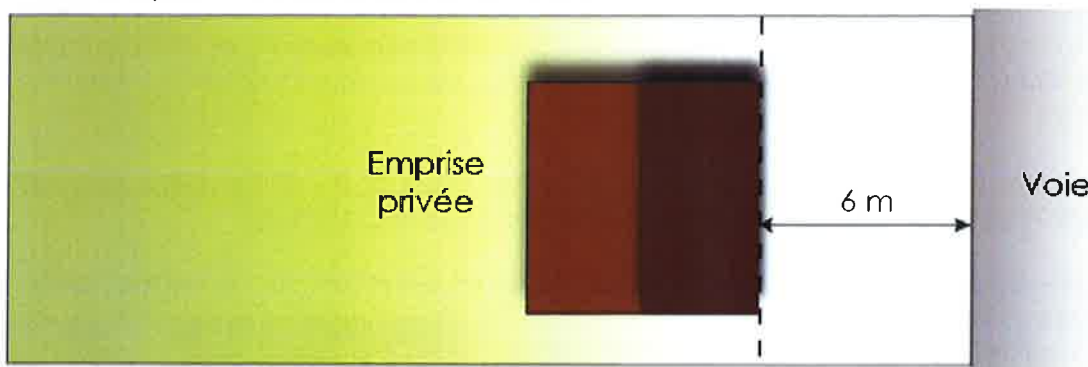
Non réglementé.

UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

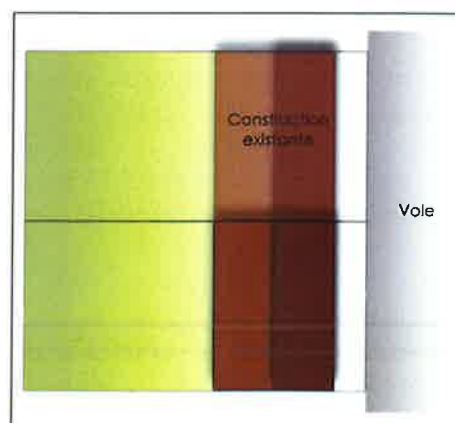
Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte.



Les constructions nouvelles doivent être implantées, soit en limite des voies ou avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



Les constructions peuvent également s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine.



Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 30 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.
- aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher
- aux piscines.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions et annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

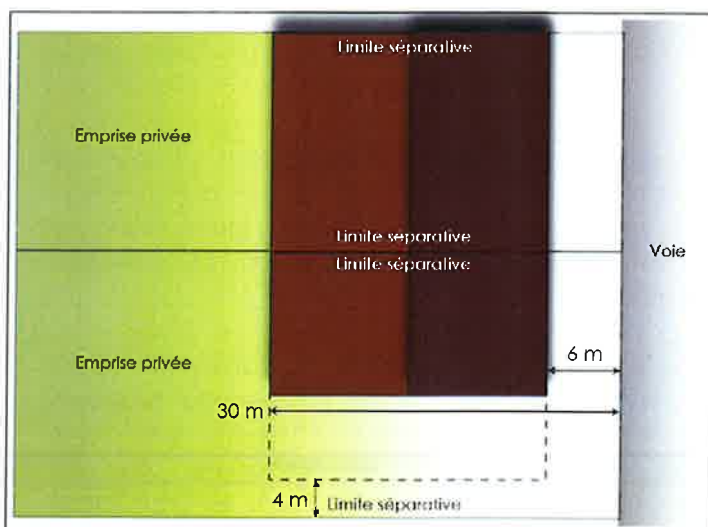
Dans la bande de constructibilité de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'aménagement, les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit il peut être réservé une marge latérale,

Dans ce cas, la marge de recul par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale mesurée au faitage sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Au-delà de la bande de 30 mètres les annexes définies à l'article UA 2 peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 4 mètres minimum.

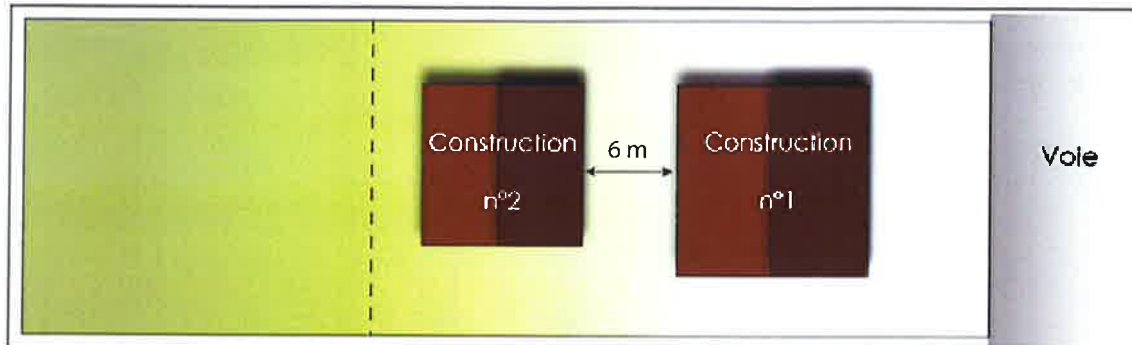
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance à respecter entre tous les points de façades concernées plus ou moins égale à la hauteur de la façade le plus élevée sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



Dans le cas des constructions annexes définies à l'article UA2, la distance par rapport aux autres constructions ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UA9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la Superficie de Plancher créée soit inférieure à 20 m².

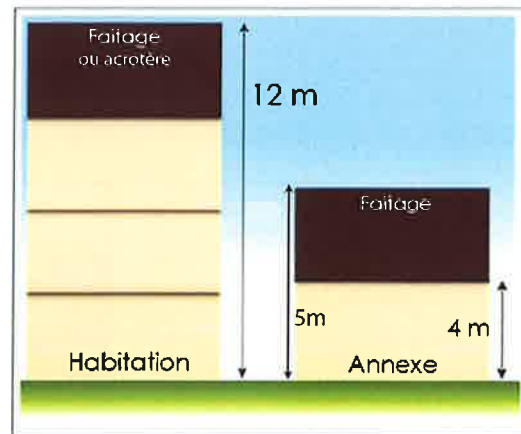
UA10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente ou toiture terrasse, ne doit pas excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère, mesurés depuis le terrain naturel.

La hauteur absolue des bâtiments annexes est limitée à 5 mètres au faitage, ou 4 mètres en cas de toiture terrasse.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux constructions existantes de plus de 12 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.



UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée
- les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - o les constructions ou parties de construction mettant en valeur un

- aspect ou une fonction du bâtiment,
 - les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante

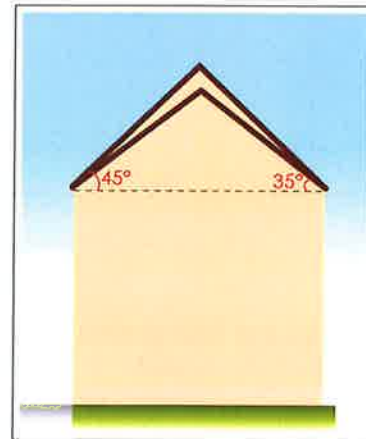
Toitures et ouvertures de toit

Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture

Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires aux toitures avoisinantes. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)



Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

Matériaux et coloration

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

La coloration des enduits des façades et pignons devra être conforme à la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.

Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.

Clôtures

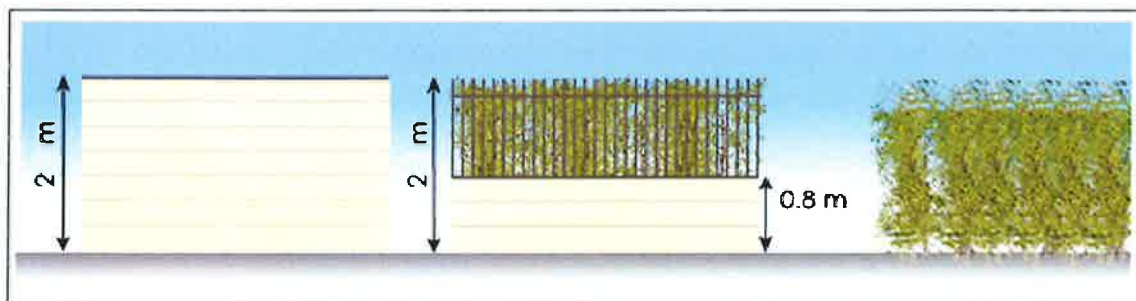
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale.

Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales (cf annexe).

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales,
- d'un grillage doublé ou non d'essences locales.



UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. En particulier, la division d'un logement existant en plusieurs logements donne lieu à l'application de la création de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 6 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de voie et de 17% sur le reste de la rampe.

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²
nombre de places à créer	2	3	1

Pour les opérations d'aménagement de constructions à destination d'habitations, totalisant plus 500 m² de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 55 m ²	de 55 m ² à moins de 110 m ²	Au-delà de 110 m ² , par tranche de 25 m ²
nombre de places à créer	1	2	1

Pour les constructions à destination d'activité artisanale, de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 25 m ²	de 25 m ² à moins de 50 m ²	Au-delà de 50 m ² , par tranche de 25 m ²
nombre de places à créer	1	2	1

Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

UA13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces verts doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre pour 100 m² de jardin ou espace vert.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

UA14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.