

## **ZONE UA**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des activités diverses. Les constructions anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. La sous zone UAh est réservée à des constructions dont la hauteur peut atteindre 9 mètres sous égout de toiture.

A cette époque où tous les sites tendent dangereusement à se ressembler, les villes et villages qui se distinguent par une identité régionale et historique sont d'autant plus précieux. La commune compte un vieux centre et des rues de cités industrielles qui ont une valeur patrimoniale, mais qui doivent continuer à répondre aux besoins des résidents actuels.

A cause de certaines disparités architecturales dans ces quartiers, l'aspect de la commune ne pourra retrouver instantanément, ses caractéristiques originelles, cependant le processus de détérioration peut être stoppé par les règles du P.L.U. et au prix d'un effort continu et collectif sur un certain nombre de décennies.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,

- le stationnement de plusieurs caravanes
- sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales RD32 et RD32b.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### 1. Les constructions à usage :

- de commerce à condition que leur surface n'excède pas 300m<sup>2</sup>.
- d'artisanat et les installations classées

à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (visibilité, bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
3. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 30 mètres du bord extérieur de la chaussée de la RD32 à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29.07.1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies nouvelles piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

## **II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ainsi que pour les constructions en seconde ligne; l'emprise minimum de l'accès ainsi que pour les constructions en seconde ligne est fixée à 4 mètres avec un gabarit dégagé de 4 mètres en hauteur.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

#### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées, de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

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

1. Dans le secteur construit en ordre continu :
  - a) Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par l'alignement des façades avant des constructions voisines les plus proches. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
  - b) Dans le secteur construit en ordre discontinu un recul de 5mètres minimum est exigé.  
Lorsque l'application de la règle précitée permet une implantation qui engendre un risque pour la sécurité publique, un recul minimum de 5 mètres est autorisé par rapport à l'alignement exigé.
  - c) Toutefois, dans l'impasse de la Paix, un recul de 3 mètres minimum de l'alignement est exigé.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, une seule construction principale en seconde ligne est autorisée si l'une des façades est à moins de 80 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique et si elle est desservie par un accès autonome et indivi intégré.
4. Les constructions annexes isolées ne peuvent s'implanter à moins de 5m de l'alignement de la voie et sont autorisées en seconde ou troisième ligne.

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

1. Dans les secteurs construits en ordre continu :
  - a) Sur une largeur de 8 mètres, les constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
  - b) Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 8 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement du mur de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.90 mètres.

- c) Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

- a) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement prise au nu du mur au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 1.90 mètres.

- b) Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Les constructions et leurs annexes non contiguës devront être distantes l'une de l'autre d'une longueur au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Dans le cas où une typologie de terrain interdit l'application de la règle précitée, il sera tolérée une implantation des deux constructions à une distances d'un mètre minimum l'une de l'autre.
3. Sur une même propriété, les constructions d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres entre elles. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

➤ Dans les secteurs construits en ordre continu :

1. La hauteur des constructions projetée ne peut être supérieure de plus d'un mètres à la hauteur du faîtage de la construction d'habitation voisine la plus proche, ni être inférieure de plus d'un mètre à la hauteur du faîtage de cette même construction.
2. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction projetée ne peut excéder R+1 avec la possibilité d'aménager des combles.

- Dans les secteurs construits en ordre discontinu :
1. La hauteur maximale de la construction projetée ne peut excéder R+1 avec la possibilité d'aménager des combles sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture et une hauteur dessus faîtage maximale de 10 mètres.
  2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
  3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4mètres.
  4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

☞ **L'adaptation au sol et à l'environnement :**

La construction projetée devra s'implanter en évitant au maximum les remblais et excavations.

☞ **La toiture**

Et plus particulièrement les pentes de toitures et les lignes de faîtage

☞ **Les matériaux, l'aspect et les couleurs**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou de parement sont proscrits (parpaings, briques creuses, etc....)

☞ **Les clôtures**

A partir de l'alignement de la façade sur rue, les clôtures en bordure du domaine public ne devront pas dépasser 1.40 mètres de hauteur, dont 0.60m maximum de mur bahut surmonté par un grillage, ou de barreaux métalliques ou d'éléments en bois.

Les clôtures séparatives des jardins ne dépasseront pas 1.80mètres de hauteur et seront constituées de grillages, de haies végétales ou d'un mur plein.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements hors garage
- logement collectif	2 emplacements par logement
-hôtel	1 emplacement par chambre
-restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- équipements publics	1 emplacement pour 30m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

#### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.