

# CHAPITRE 1

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

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**

- Les carrières,
- Les Pylônes
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol autre que temporaires et liés aux occupations du sol admises.

#### **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- les constructions à usage industriel ou artisanal sont autorisées à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances tels que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elle n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux,
- les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe R442-2 du code de l'urbanisme sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- les transformations des constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU,

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 : Accès et voirie**

#### **3.1. - Accès**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

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

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **3.2. - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

### **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1. - Eau potable**

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

#### 4.2. - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### 4.3. - Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

### **Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1. - Règle générale

Les bâtiments nouveaux accolés ou non doivent respecter l'implantation d'une ou des bâtiments voisins existants à la date d'approbation du PLU ou s'implanter à l'alignement des voies publiques.

Un même bâtiment peut à la fois respecter l'implantation d'un ou des bâtiments voisins et s'implanter à l'alignement des voies publiques.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD674.

## 6.2. - Cas particuliers

Les deux prescriptions de l'alinéa 6.1 ne s'appliquent pas aux bâtiments d'annexes implantées à l'arrière du premier rang d'urbanisation.

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisés, les bâtiments doivent respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'axe des chemins.

## **Article UA 7 : Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparative, soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Pour les bâtiments d'une superficie au sol inférieure à 8 m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur, ce recul minimum est de 1 mètre.

### 7.2 - Dans la Grand'Rue, rue du Puits Loset, rue Saint-Lambert, rue du Point du Jour

Dans une bande de 8 mètres à partir de l'alignement, les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'une superficie au sol inférieure à 8 m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur, ni aux bâtiments édifiés sur des parcelles d'angle qui peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul par rapport aux limites séparatives. En cas de recul, celui-ci doit être au minimum de 1 mètre pour les bâtiments d'une superficie au sol inférieure à 8 m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur, et au minimum de 3 mètres pour les bâtiments édifiés sur des parcelles d'angle.

Au-delà de la bande de 8 m visée précédemment, les bâtiments peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul minimum est de 1 mètre pour les bâtiments d'une superficie au sol inférieure à 8 m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur.

## **Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres au minimum les unes par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 2,50 m pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, aux équipements publics, aux ouvrages d'une superficie au sol inférieure à 8 m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3,50 m de hauteur absolue.

## **Article UA 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription

## **Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions**

### 10.1. - Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les annexes et dépendances (garages, abris de jardins, remises...) ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage, mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

### 10.2. - Exceptions

Pour les constructions existant à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur au faîtage dépasse 12 mètres, un dépassement de hauteur qui ne devra pas excéder 2,50 mètres peut être admis pour des motifs techniques, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, installation de machinerie d'ascenseur, ...

## **Article UA 11 : Aspect extérieur**

### 11.1. - Règle générale

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

### 11.2. - Façades

Pour les façades édifiées le long des voies publiques, les saillies de balcons sont interdites.

### 11.3. - Toitures

La toiture, dont le faîtage est placé parallèlement à la rue, comporte deux pans avec une pente comprise entre 20° et 30°.

Les toitures devront être réalisées en tuiles et doivent présenter la coloration de la terre cuite traditionnelle.

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs devront respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.

Ces règles (couleur et pente) ne s'appliquent pas aux vérandas dont la superficie au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

### 11.4. - Aspect architectural

Les copies de modèles et d'éléments architecturaux étrangers à la région sont interdits.

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les bâtiments annexes et dépendances doivent respecter l'aspect architectural de la construction principale.

## **Article UA 12 : Stationnement**

### **12.1 - Extensions de constructions existantes**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### **12.2 - Exceptions**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

### **12.3 - Calcul du nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### **12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre**

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

### **12.5 - Normes générales**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - \*1 emplacement pour 2 chambres,
  - \*1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

### 12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

Des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
  - \*aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - \*à partir de 150 m<sup>2</sup> de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
  - \*aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - \*à partir de 150 m<sup>2</sup> de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - \*1 emplacement pour 10 chambres,
  - \*1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### 12.9 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

#### **Article UA 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de l'espace non bâti et 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.