CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié aux mouvements de terrain et par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

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 doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celuici est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m2, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire peut alors, s'il le souhaite, privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration), par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel), par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

<u>Article UA 5</u>: <u>Caractéristiques des terrains</u>

Pas de prescription.

<u>Article UA 6</u>: <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>

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 motorisées, 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 séparatives, soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone UA, les ouvrages d'une surface au sol inférieure à 12 m² et ne dépassant pas 3 m de hauteur absolue :

- pas de prescription

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.

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 pas rapport aux limites séparatives.

<u>Article UA 8</u> : <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>

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 12 m² et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur absolue.

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription

Article UA 10: Hauteur maximum des constructions

<u>10.1.</u> - <u>Hauteur absolue</u>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 m².

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 de plancher 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

<u>12.4</u> - <u>Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre</u>

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport e-n 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 m² 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 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- 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 1er 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 m² 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, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- <u>établissement d'enseignement du 1er degré</u> : 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 m² de salle de restaurant.
- <u>établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :</u> 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté. »

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

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de l'espace non bâti et 200 m² 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.