DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit de la zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements publics et aux activités non polluantes. Elle correspond au centre ancien.

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.
Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage liés à une telle activité,
- les puits et forages,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les équipements et installations de radio téléphonies (antennes, mâts),
- Les éoliennes.

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

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

2°/ Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.
En cas de création d'impasse, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétentes.
Il est possible que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

EAUX USEES: Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES: Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré - traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie,
- soit en recul minimal de 5 mètres à compter du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie,
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions principales voisines directement contiguës.

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres à compter de l'axe du chemin de randonnée pédestre aménagé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Pont de la Dêule -Pont à Marcq.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, et les postes de transformation, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12m² de surface de planche et dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 m à compter de la limite d'emprise de voie ou mesurée à partir de la façade avant de la construction principale
- A l'extérieur de cette bande de 15 mètres, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ; ou lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, et les postes de transformation, à condition que leur destination suppose

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.
Les équipements techniques (transformateurs.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les dispositifs suivants sont permis :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Façades :

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
Pour les constructions à usage d'habitation, les tonalités utilisées pour les façades couvertes d'un revêtement ou d'un enduit doivent rester claires à foncées ou naturelles dans les tons rouges-orangés, de type brun brique, gris grès pierre bleue. Les teintes vives telles que les jaunes soutenus sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les bardages d'aspect métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant.
Les bardages d'aspect plastique tels que PVC (chlorure ou polychlorure de vinyle) sont interdits.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Quand la toiture comprend plusieurs pans, ils doivent être compris entre 45° minimum et 50° maximum, avec des tuiles de teintes dans les gammes

des rouges, dans la tuile naturelle. Les tuiles noires peuvent être tolérées dans le cas de restaurations à l'identique.

Les matériaux d'aspect tôles, matériaux enduits, matériaux métalliques non dissimulés et plaques en fibrociment sont interdites.

Clôtures

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, dissimulées par des haies vives ou plantes grimpantes, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,2 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositif à claire voie,
- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. Le mur bahut, s'il existe ne devra excéder 1 mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. La longueur maximum sera de 4 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

c-Pour les bâtiments à usage d'activité économique, ou d'équipements, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 1 mètre hors sol pour la partie pleine.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagée sur le terrain, hormis pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être demandé plus d'une place.

- A l'usage des visiteurs, pour les projets à destination principale d'habitat créant une voirie nouvelle, une place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.
Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.
Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations figurant de préférence sur la liste annexée.

En dehors des équipements publics, les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10 % de la surface de terrain.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Dans les opérations d'aménagement créant une voirie nouvelle, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert planté et aménagé en dehors des voies publiques, dont les deux tiers d'un seul tenant.

Sous réserve d'un fonctionnement utile du bâtiment, la création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité est soumise à l'aménagement paysager le long des limites parcellaires.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les retraits par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, haies et buissons.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.