

## **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.

### **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.

La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

## 2°/ Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6,5 m et une largeur de chaussée inférieure à 5 m. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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.

#### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie.

Toutefois lorsque le projet de construction intéresse un terrain ayant au moins 15 m de façade, le bâtiment peut être implanté facultativement en recul de l'alignement. Dans ce cas, les façades avants doivent être comprises dans une bande de 5 à 10 mètres de la limite d'emprise de voie.

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 Déule -Pont à Marcq.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

### **a) Longueur de façade de moins de 15 mètres :**

Dès lors que le terrain présente une longueur à l'alignement inférieure à 15 mètres, la construction principale doit être implantée sur une des deux limites séparatives au moins.

### **b) Longueur de façade de 15 mètres et plus :**

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 diminuée de 5 mètres, et jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle.

Toutefois, :

#### **1) Peuvent être implantés à un mètre des limites séparatives :**

- un abris de jardin dès lors que celui-ci n'excède pas 12 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et 3,2 m de hauteur,
- les abris bûches non attenants à l'habitation, dont la profondeur est inférieure à un mètre.

2) A l'intérieur d'une bande de 15 m à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.

3) A l'extérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, l'implantation sur limite séparative est autorisée lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres.

Les travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70 % du terrain.

L'emprise au sol des constructions est portée à 100 % lorsque le bâtiment est un équipement public.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 13 mètres au faîtage. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois :

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.
- Des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux justifiés.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principe Général**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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 (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme). Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel du centre-bourg.

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.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

### 1) Façades :

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Les tonalités utilisées pour les façades couvertes d'un revêtement ou d'un enduit doivent rester claires et naturelles ; les teintes vives telles que les jaunes soutenus sont interdites.

Les constructions seront réalisées de préférence en briques de terre cuite naturelle, régionales, dont les joints seront lissés. La couleur des façades doit se situer dans la gamme des rouges-orangés. En aucun cas la brique peut être peinte.

Les soubassements comprennent la partie inférieure des murs sur la surface du bâtiment entre le sol et une hauteur de 50 cm maximum.

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 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 en 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. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit.

### 2) Les toitures

Les toitures doivent comporter au minimum deux pentes de 30° minimum à 50° maximum. Elles doivent être couvertes de tuiles en terre cuite naturelle monochrome de couleur rouge-orangée ou vernissées noires. Sont interdites les teintes nuancées, nuagées, flammées, vieilles, violacées, brunes ou marron. Les toitures en ardoise ne sont possibles que s'il s'agit d'une extension ou d'une restauration à l'identique.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (de 2 à 5 %), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou pour les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 20 % maximum de la construction. Dans ce cas, le bac acier nervuré de couleur rouge-orangée ou noire est autorisé.

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

### 3) Ouvertures

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiserie doivent donner une harmonie de couleurs.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les baies de grande largeur ne sont tolérées que pour l'éclairage des séjours et pièces à usage commercial.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE : HANGARS DE STOCKAGE OU DE STATIONNEMENT, BATIMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS.**

**a) Façades :** Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

**b) Couvertures :** Peuvent être admis le bac acier à nervures rapprochées des couleurs autorisées pour l'habitat.

**c) Clôtures :** Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur du retrait ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle devra former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine. Cette partie devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

A 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.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

##### 1) Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute pourront être réalisés en clins de bois.

Les toitures à faibles pentes (25° minimum) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les équipements techniques (transformateurs.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

## 2) 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, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 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. Il devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

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 individuelle, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur le terrain. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 8 mètres de front à rue.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas d'opération d'aménagement.
- ❖ 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 20 % 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 10 lots et plus, 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 aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain au minimum.

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**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.