

Le règlement de la zone UA (pages 11 à 19 du règlement)

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés supérieurs à deux hectares dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels supérieurs à deux,
- les commerces dont la SHON est supérieure à 200 m²,
- les constructions à usage industriel.

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

SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- Les entrepôts sous conditions d'être liés à une construction à usage d'activité autorisée dans la zone et présente sur la même unité foncière.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).
- Dans les terrains alluvionnaires compressibles, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. Les sentes existantes, repérées sur le plan, ne pourront desservir des terrains constructibles.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RAPPEL

Les dispositions de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme restent applicables.

1 - EAU

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 13331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, l'infiltration et le stockage des eaux pluviales doivent être privilégiés sur la parcelle.

Le cas échéant, les eaux pluviales peuvent être rejetées :

- Dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe
- Dans le milieu naturel ou le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...)

Dans tous les cas :

- Les rejets d'eaux pluviales ne pourront être reversés dans le réseau d'assainissement
- Les rejets d'eaux pluviales en dehors de l'unité foncière devront avoir un impact limité sur l'environnement et faire l'objet d'un prétraitement si nécessaire

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

La construction principale de la propriété doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) à la limite d'emprise de la voie publique existante.

Le sens du faitage de la construction principale doit être parallèle à la voie publique.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Les extensions implantées en retrait peuvent être réalisées dans la continuité de la construction existante.
- b. Les équipements publics doivent être implantés à l'alignement de la voie ou à 1 mètre minimum de cet alignement.
- c. Les constructions annexes de moins de 30m² doivent être implantées en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

Toute construction doit être édifée sur au moins une des limites séparatives.

Les façades des constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale :

- de 4 mètres par rapport à la limite séparative si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- de 3 mètres par rapport à la limite séparative si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Les constructions annexes de moins de 30m² doivent être édifées le long d'une des limites séparatives.
- b. Les piscines doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.
- c. Les extensions des constructions implantées à une distance inférieure à la marge minimale sont autorisées sous condition de ne pas diminuer le retrait existant.
- d. Les équipements publics doivent être implantés en limites séparatives ou à 1 mètre minimum cette limite.

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

Non réglementé

Article UA 9 : Emprise au sol

1 - DISPOSITION GENERALE :

L'emprise au sol des constructions annexes doit être inférieure à 30 m² dans la limite d'une construction annexe par unité foncière.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux piscines et aux locaux nécessaires à leur fonctionnement,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Sont exclus de l'application de la règle de hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Les extensions ne doivent pas entraîner d'augmentation de la hauteur de la construction initiale.
- b. La hauteur au faitage des constructions sur cour ou jardin doit être au maximum, égale à celle de la construction sur rue.
- c. La hauteur à l'égout du toit des constructions annexes de moins de 30 m² ne doit pas excéder 3 mètres.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

ASPECT

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives à l'aspect.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, au moins un des points du plancher de la construction doit être inférieur à 40 centimètres du terrain naturel.

COUVERTURES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux couvertures.

1) Forme

Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas letiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

Dans le cas d'extensions ne respectant pas cette pente , l'extension aura la même pente de toit que la construction existante. Sauf lorsque les extensions sont adossées à un mur de la construction principale, elles peuvent être à une pente de 30° minimum.

Les relevés de toiture (chien-assis, houteau) ne sont pas autorisés.

2) Aspect et Couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées dans des tons proches de ceux déjà observés dans l'environnement existant et leur aspect devra rappeler à raison d'un minimum de 22 unités / m², la tuile plate, la tuile mécanique, ou l'ardoise.

Les dispositions relatives aux couvertures ne s'appliquent pas pour :

- les vérandas, oriels, auvents
- les constructions annexes de moins de 30m²,
- les équipements publics,
- les toitures végétalisées.

FACADES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux façades.

1) Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur lestrumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

3) Aspect et couleurs

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être être d'aspect et de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou

à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire correspondant à la pierre régionale, à l'exclusion du blanc pur.

4) Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-dechaussée.

OUVERTURES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux ouvertures.

1) Proportions

Lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques, les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges.

Les baies des étages supérieurs devront être axées sur les baies ou les trumeaux des étages inférieurs.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels.

Lorsqu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, les coffres de volets à enroulement ne sont pas admis pour les constructions à usage d'habitation, sauf pour les lucarnes, s'ils sont placés à l'intérieur.

Ils sont admis pour les vitrines des constructions à usage de commerce, mais doivent être situés derrière le linteau d'origine à l'intérieur.

EXTENSIONS

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en construction annexe.

Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale sauf pour les vérandas.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent être soit en maçonnerie d'aspect pierre de taille ou en moellons, soit lorsqu'ils s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte rappelant la pierre régionale. La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2 mètres.

Les murs de clôtures doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions. Ils peuvent avoir un couronnement.

En limite latérale, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètre surmonté d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences locales.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une haie végétale et être non visible de l'espace public.

Article UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Il est exigé d'aménager au moins dans l'unité foncière :

· **pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ou dans le cas d'une augmentation de SHON supérieure à 50 m²** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette de construction,

· **pour toute création ou construction à usage de bureau** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre de construction,

· pour les constructions à usage de commerce, hôtels, restaurants, établissements à usage d'activités artisanales : non réglementé.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

· soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

· soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,

· soit en l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

Article UA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).

Les espaces libres de pleine terre représenteront 30% minimum de la surface totale de la propriété.

Les toitures végétalisées doivent être prises en compte dans le calcul des espaces libres de constructions en appliquant un coefficient de pondération fixé à 0,75 par mètre carré soit 1 m² de toiture végétalisée valant 0,75 m² d'espace de pleine terre.

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Toute opération à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m² d'un seul tenant.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

URL source : <https://www.ville-chaumontel.fr/content/le-reglement-de-la-zone-ua-pages-11-19-du-reglement>