

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie III (voie ferrée Paris-Luxembourg et A34), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003 relatifs à l'isolation acoustique.

#### Rappels

*- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.*

#### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans l'ensemble de la zone UA

##### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UA 2.
- ✓ les bâtiments à destination d'artisanat ou d'industrie, hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme, hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;
- ✓ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole à l'exception des extensions, améliorations ou reconstruction après sinistre des installations existantes,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;

##### Dans le secteur UA<sub>i</sub>

##### Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les sous-sols ;

#### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances ou

- des dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- ✓ les bâtiments à destination d'artisanat ou d'industrie, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
  - ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
  - ✓ les aérogénérateurs s'ils ne sont destinés qu'à l'autoconsommation et s'ils ne créent pas de nuisances sonores ou paysagères.

La démolition est soumise à permis de démolir.

Dans le cadre d'aménagements d'ensemble prévoyant la construction de plus de 5 logements, la densité de ces logements devra être d'au moins 10 logements par hectare (nombre de logements rapporté à la somme des surfaces des parcelles qui les supportent, déduction faite de l'emprise des espaces publics, équipements, locaux d'activités - sauf si le bâti a une vocation mixte).

## ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 3.1. Accès

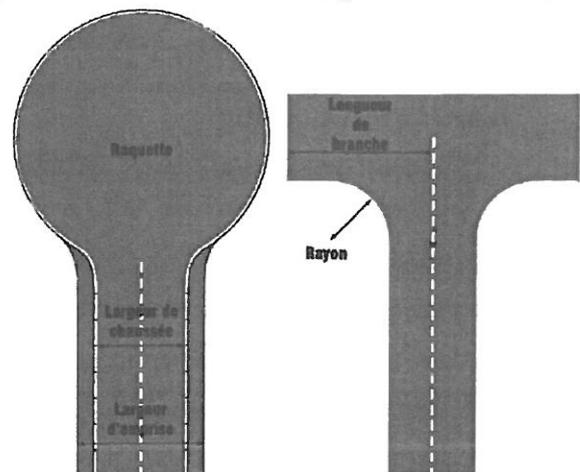
Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc .

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



---

## ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

### 4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux pluviales** :

#### Rappel

*- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur,

### 4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

---

## ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie permettant de recevoir un système d'assainissement individuel adapté au terrain en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

---

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

*Cet article ne s'applique pas aux annexes, garages ou abris de jardins, si ces derniers dépendent d'habitations existant sur la parcelle.*

*Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

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

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

*Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

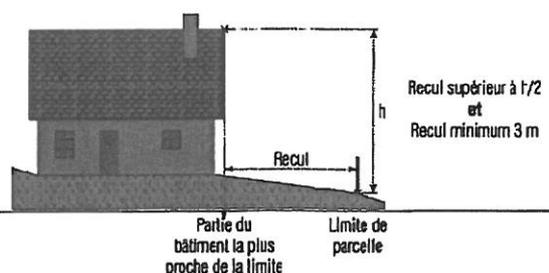
Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (alignement de fait ou limite effective des voies privées), les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives. Toutefois, l'implantation le long des deux limites séparatives est obligatoire sur les parcelles de largeur inférieure à 8 m.

Au delà de cette bande de 15 m de profondeur et en limite de fond de parcelle, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur, en tout point du bâtiment n'excède pas 3 m en limite de propriété.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble ;
- lorsqu'il y a création de "cours communes".

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit



être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2 mètres.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

##### **10.1. Constructions en façade sur rue et contiguës à des constructions existantes :**

La hauteur des constructions sera telle que la ligne d'égout de toit sera égale à celle d'une au moins des constructions voisines.

##### **10.2. Autres constructions :**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),

Ou

- 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

##### **10.3. Exceptions :**

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

#### **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre

du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne 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.

### **11.1. Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

#### **Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

### **11.2. Les toitures**

Les constructions seront couvertes par une toiture à 2 pans d'une inclinaison minimale de 30° sans débordement latéral sur pignon. Les toitures des constructions en façade sur rue et contiguës à des constructions existantes devront présenter une pente sensiblement égale à celle d'une au moins des constructions voisines, sauf si cette valeur est inférieure à 30°. Les garages et annexes pourront être dotés de toits à 1 seule pente. Ils pourront être dotés d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur où s'ils sont situés en arrière d'une construction d'une hauteur supérieure à la leur occupant toute la largeur de la parcelle.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ardoise naturelle ou similaire,
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution, d'appareillage et de dimension identique, de ton schiste.
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

En cas de réfection ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, les matériaux de couverture de la nouvelle toiture pourront cependant être identiques à ceux de l'ancienne.

### **11.3. Murs et Revêtement des constructions**

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les enduits peints sont interdits. Ils seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes

#### **Sont interdits côté rue :**

- Les coffres de volets roulants en saillie des façades,
- Les antennes paraboliques blanches.

#### **Sont interdits :**

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- La mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en pierre apparente.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.
- Les bardages en tôle ondulée ou en bac acier.

### **11.4 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)**

Les ouvertures devront être de proportion plus hautes que larges.

Les menuiseries extérieures doivent être d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

### **11.5. Les garages et annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées – Cf. 11.2) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

### **11.6. Les clôtures**

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas excéder 1,60 mètres.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

### **11.7. Les vitrines commerciales et les enseignes**

Non réglementées.

### **11.8. Dispositions particulières**

Les dépôts non interdits à l'article UA 1 de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

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

### **12.1 - Dimension des places et des accès**

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50m

### **12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS - JARDINS**

A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les jardins figurés au plan par une trame en forme de v sont localisés en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles au titre de l'article L.123-1 9° du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

## **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de règle.