

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

La zone UA correspond au nouveau centre ville de SAINT-REMY.

Elle est constituée d'un habitat de forte densité, d'équipements collectifs, de services publics, d'activités commerciales et tertiaires, regroupés autour de places et autres espaces publics.

Les constructions sont récentes et généralement implantées en limite du domaine public.

### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage :
  - agricole et forestier,
  - d'entrepôt commercial,
  - industriel,
- les constructions d'habitat individuel,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme,
- les groupes ou boxes de voitures non intégrés à une opération d'habitat,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes visés à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont admis :

- les constructions à usage artisanal sous réserve d'être compatibles avec la vocation de Centre Ville, d'être nécessaires à la vie des habitants, de ne pas induire de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage et l'environnement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 peut être interdit.

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

### **2. Voirie**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 :    DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **1. Eau Potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### **2.1    Eaux usées**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### **2.2    Eaux pluviales**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

### **3. Electricité téléphone**

Les réseaux et branchements seront enterrés.

## **ARTICLE UA 5 :    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

L'implantation des constructions est laissée libre

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

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de constructions réalisées sur des terrains limités à l'emprise des bâtiments majorée du tour d'échelle, les dispositions du paragraphe ci-dessus, ne sont pas applicables. Pour les bâtiments non conformes à la règle ci-dessus, des extensions seront autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

---

Non réglementée.

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

---

Non réglementée.

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

---

La hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'équipements collectifs est limitée à 20 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

---

1. Est applicable l'article R 111-21 du Code d'Urbanisme : "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".

2. Sont interdits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux, l'emploi de matériaux de rebut, l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings de béton, briques creuses, etc ...).
3. Les constructions devront être implantées selon le relief du terrain.

#### **4. Toitures**

Si les constructions comportent des toitures traditionnelles à deux pans ou combinaisons de plusieurs pans, les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits, et la couverture devra être réalisée de couleur rouge ou brun nuancés.

#### **5. Façades**

Le traitement des différentes façades d'une construction, ainsi que des annexes devront résulter d'un parti architectural global.

#### **6. Clôture**

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou de tout autre matériau similaire. Leur hauteur sera limitée à 1.40 m.

7. Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

### **ARTICLE UA 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

#### **1. Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol et sera au minimum de 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place par logement sera exigée pour les constructions nouvelles et aucune obligation ne sera applicable pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments déjà affectés à de tels logements.

Dans le cas d'équipements collectifs, de commerces, de services et d'activités tertiaires, il pourra être tenu compte de la proximité de parkings publics, sous réserve que ceux-ci soient en capacité suffisante de par leur dimensionnement et leurs périodes d'utilisation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

## **2. Stationnement des deux roues :**

Pour toute construction neuve, il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement pour les deux roues, à raison de :

- logements collectifs : 1 à 1.5 m<sup>2</sup> par logement
- les surfaces supérieures à 200 m<sup>2</sup> : 1 % de la SHON avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>
- bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup>
- commerces : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- écoles : 30 à 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves
- piscine publique : 1 place pour 3 visiteurs en périodes de pointe
- équipements publics : 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies
- cinémas : 1 place pour 5 places assises.

## **ARTICLE UA 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés, chaque projet comportera un projet d'aménagement paysager de ses espaces extérieurs, sous l'aspect minéral et sous l'aspect végétal.

## **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol quel que soit le type de construction.