

CHAPITRE 1 : LA ZONE UA

Caractère et obligations de la zone

Cette zone couvre le centre de l'agglomération. La vocation de la zone est mixte à dominante d'habitat.

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les dépôts visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les activités artisanales sous réserve d'une implantation respectueuse de l'environnement urbain et d'un fonctionnement n'augmentant pas les nuisances pour le voisinage.
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient liés à une activité commerciale attenante,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - o Que le fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'augmente pas les risques et les nuisances pour le voisinage,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure. Les mouvements de terrain devront être minimisés pour favoriser la bonne insertion du projet dans le site.

ARTICLE UA 3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Saint-Just-en-Chaussée – Plan Local d'Urbanisme *Règlement* 11

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Toutes voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des opérations d'ensemble.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles. Saint-Just-en-Chaussée – Plan Local d'Urbanisme *Règlement 12*

ARTICLE UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

2 – Un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est justifié par l'implantation des constructions proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue en respectant le retrait des bâtiments sur les parcelles contiguës. En cas de recul sur l'alignement, celui-ci sera identique à celui de la construction implantée sur la parcelle contiguë et la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

3 - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 m.

4 – Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment ; de même ne sont pas concernés les annexes et abris de jardin.

5- Les constructions ou équipements publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou tout retrait.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

2 – Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie, l'implantation des constructions sur les limites séparatives sont autorisées, soit :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge.
- Lorsque la construction a une hauteur à l'égout du toit qui n'excède pas 5 mètres.

3 – Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ce retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres. Saint-Just-en-Chaussée – Plan Local d'Urbanisme *Règlement* 13

4 – L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

5- les constructions et équipements publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sur toute la profondeur de la parcelle, quelle que soit leur hauteur

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Ne sont soumis à cette règle de distance minimum :

- la construction d'annexe,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée.
- Les bâtiments ou équipements publics ou d'intérêt général

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 100% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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, leur architecture, 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.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des bâtiments d'activités et des bâtiments publics ou d'intérêts collectifs doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Saint-Just-en-Chaussée – Plan Local d'Urbanisme *Règlement* 14

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture.

Les matériaux en toiture présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle et leur seront similaires dans les formes et dimensions. Sont autorisés les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires.

FACADES

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront de teinte rouge brique ou de ton pierre.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

CLOTURES

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la reconstruction de murs existants, la hauteur dans ce cas pouvant être identique à celui du mur préexistant ».

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur-bahut constitué de matériau de même nature que la construction principale et d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètres, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical.
- Soit d'un mur de hauteur minimale 1.50 mètres.
- D'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage rigide de type treillis soudé, de couleur foncée

SONT INTERDITS

- Toute construction, annexe, remise ou abri réalisé avec des moyens de fortune, matériaux de récupération...
- Les clôtures sur rue réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Constructions à usage d'habitat:

Pour les logements disposant de trois pièces ou plus, deux places minimum de stationnement par logement doivent être aménagées.

Dans les autres cas, une place minimum de stationnement par logement doit être aménagée.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre de place sera réduit à 1 place par logement.

Activités artisanales :

Il sera créé une place de stationnement pour 60 m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

Etablissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente sera aménagée.

Etablissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente

Non soumis à réglementation

Hébergement

1 place de stationnement pour deux chambres sera aménagée

Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.