

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

### APRES MODIFICATION

#### CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Zone urbaine correspondant au centre historique de FEURS caractérisée par tissu urbain dense organisé en ordre continu. Cette zone remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 UA- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- **Les transformations d'usage des rez-de-chaussée commerciaux dans le périmètre identifié en annexe 6 du règlement.**
- Les rez-de-chaussée autres que commerciaux et de services sur les linéaires commerciaux identifiés en annexe 5 du règlement
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles, sauf extensions des activités présentes dans la zone
- les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

#### Article 2 UA- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les commerces, sous réserve de respecter la nomenclature et le linéaire annexés au règlement.
- Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les installations classées soumises à déclaration peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m<sup>2</sup>, piscine exclue.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les opérations de démolition-reconstruction sont soumises aux permis de démolir.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

**Article 3 UA- ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7

**Article 4 UA- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

**Article 5 UA- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

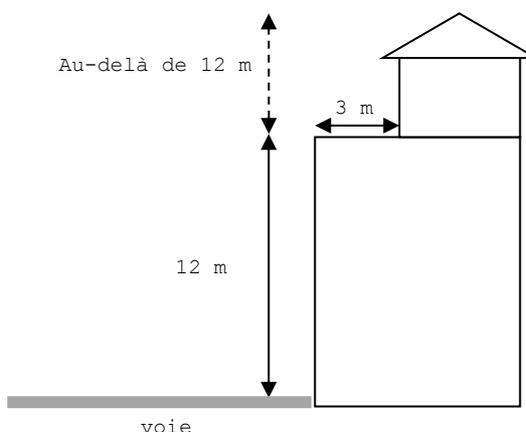
Non réglementé

**Article 6 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement.

**Les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :**

- de 0 à 12 mètres de hauteur, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Au-delà de 12 mètres de hauteur, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.



Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.
- Lorsque la construction projetée est placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement.
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement.
- Lorsque la construction projetée est une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en retrait de l'alignement.

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du patrimoine et de l'environnement.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

### Article 7 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement.

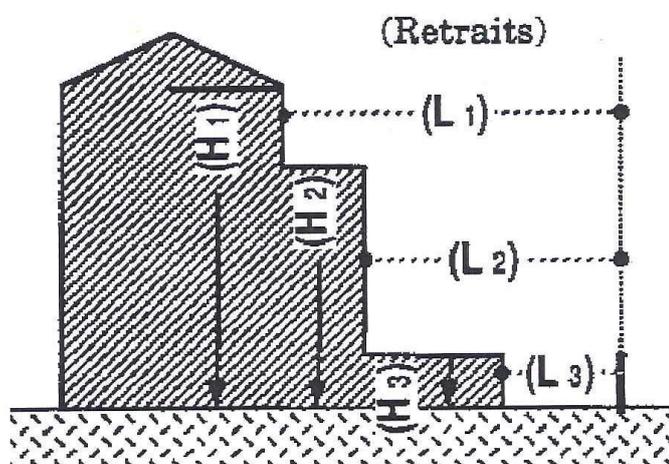
**Les constructions doivent s'implanter :**

**1<sup>er</sup> cas : dans une bande de 0 à 20 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement du domaine public**

- Soit d'une limite latérale à l'autre sur les propriétés aboutissant aux voies
- Soit sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle. La distance aux autres limites devra au moins être égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ) **en tout point du bâtiment**. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

**2<sup>ème</sup> cas : au-delà de cette bande de 20 mètres**

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ) **qui se trouve au-delà de la bande des 20 mètres. Cette distance minimum devra être respectée en tout point du bâtiment**. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
  - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
  - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
  - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.



$$L = H/2$$

Des implantations différentes sont admises dans les conditions suivantes :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

**Article 8 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article 9 UA- EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article 10 UA - HAUTEUR**

Se reporter aux dispositions générales DG 10

**1- Dispositions générales :**

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 15 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

**2- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative applicables au-delà de la bande de 0 à 20 mètres prise à partir de l'alignement du domaine public**

La hauteur construite sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.

En outre des hauteurs différentes sont admises dans les conditions suivantes :

- Un immeuble à construire peut être adossé à une construction mitoyenne ne comportant pas de baies et déjà édifiée sur la limite séparative. Dans ce cas la hauteur est limitée à la hauteur de la construction voisine, sans pouvoir excéder 15 mètres.

- Peuvent être édifiés simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale. Dans ce cas la hauteur des constructions édifiées simultanément ne peut excéder 15 mètres.

- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

#### Article 11 UA - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux **DG 13** - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 11-15) du Règlement.

#### Article 12 UA - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 11

##### 1- Le principe

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles

##### 2- Les normes

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **le nombre de stationnement doit être adapté à l'usage et à la consistance de la construction. Cette disposition peut s'appliquer au regard du nombre de places publiques existantes à proximité.**

Pour les constructions neuves à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins de l'activité.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

##### 3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 (ou 300) mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant 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.

- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.
- NB / lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **Article 13 UA - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues et plantées.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé