

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat, commerces et aux services et ayant un caractère central.

Elle est repérée par l'indice UA-S1. Elle comprend un secteur UAi-S1 concerné par un aléa inondation.

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Engins de guerre
- Sismique de niveau faible
- Retrait /gonflement d'argiles
- Remontées de nappes

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

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

ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés.
- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques.
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable et à l'infiltration des eaux pluviales).
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole.
- les établissements à usage d'activité comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures, de produits chimiques, organiques et minéraux et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines.

En sus, dans le secteur UAi-S1 :

- les caves et sous-sol.
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition

chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - o La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - o Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments à usage d'activité agricole.
- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.
- Les cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de rétention muni d'un système d'alarme.
- les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

Dans le secteur UAi-S1 :

- les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - o La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - o Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des

chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

- Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur.
- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.
- Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.
- Des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.
- Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité.
- les travaux d'infrastructure de transports sont autorisés sous réserve de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1°) Accès aux terrains pour les véhicules motorisés (il n'est pas fixé de règle pour les autres types d'accès)

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les terrains ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

2°) Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas

être inférieure à 5 mètres.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voiries doivent être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les voies piétonnes et cyclistes sont autorisées.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

Les installations industrielles ou artisanales ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'une étude d'évacuation des eaux pluviales. Les conclusions de cette

étude doivent être mises en œuvre lors de l'aménagement.

En cas de condition géotechnique favorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés seront évacuées par l'intermédiaire de puits et de lit(s) permettant leur filtration préalable avant leur dispersion dans le sous-sol et suivant un projet à soumettre à l'avis du gestionnaire du réseau. En cas de condition géotechnique défavorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés devront être préalablement filtrées, puis stockées avant d'être rejetées à débit contrôlé suivant les consignes du gestionnaire au réseau.

La récupération et l'usage des eaux pluviales des toitures à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments sont fortement recommandées.

Les eaux de ruissellement des voies existantes devront être recueillies par l'intermédiaire de bouches d'égout siphonides avec décantation et le cas échéant à l'occasion des renouvellements de réseau ou des extensions de réseau, ces bouches d'égout pourront être équipées de filtre type "ADOPTA".

4°) Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et permis groupés les réseaux et branchements sont enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
- ou avec un recul équivalent à celui d'une des constructions située sur les parcelles contiguës.

Pour les constructions situées sur des lots arrières et pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite d'emprise publique ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En bordure de voie (sauf voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°), les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est à dire contiguës aux limites séparatives latérales du terrain.

Au delà d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Toutefois une implantation en limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de la toiture 45°.
- lorsqu'il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.
- Dans le cas de "dent creuse", l'implantation en limite séparative au delà de la bande de quinze mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec une habitation voisine.
- lorsqu'il s'agit de pièces d'habitation destinées à l'amélioration des conditions d'insalubrité d'un logement existant, dès lors qu'il n'est pas concevable sur le plan technique ou architectural de réaliser autrement cette extension.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite séparative ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres sans jamais pouvoir être inférieure à un mètre.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UAi-S1 :

- L'emprise située en zone UAi-S1 des constructions et exhaussements associés est limitée à 20% de la surface de la zone indicée "i" située sur l'unité foncière. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments et remblais existants à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions et remblais existants est admise dans la limite de 20 m² d'emprise ; cette extension devra être rehaussée de 0,70 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur.

Pour le secteur UA-S1 :

Néant

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faitage est de 12 mètres. Cette hauteur est mesurée depuis la hauteur du terrain naturel à l'aplomb du faitage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylône E.D.F. etc) ainsi que les édifices culturels. Leur hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute existante dans la zone.

Dans le secteur UAi-S1, la hauteur maximale autorisée peut être de 0,7 mètre supplémentaire.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

b) Murs et façades :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris.
- Les autres couleurs ne pourront être utilisées sur plus de 20 % de la façade. L'ensemble devra

s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

- les teintes vives (orange pur, rouge pur, blanc pur et gris pur), sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton par exemple) devront être revêtues d'un enduit.

c) couverture des nouvelles constructions :

- La pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés. Les toitures monopentes sont interdites.
- En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de moins de 20 m².
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

c) couverture des extensions:

- La pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés. Les toitures monopentes sont interdites.
- En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de moins de 20 m².
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

d) ouvertures de toit :

- les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit (sauf pour les toitures des façades arrières).

e) aspect général :

- les bâtiments annexes et les extensions de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être en harmonie avec le reste de la construction.
- les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.
- Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique (sauf impossibilité technique dûment justifiée).

f) la cote altimétrique 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie qui dessert le terrain (cette règle ne s'applique pas aux secteurs « i »).

g) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

h) clôtures :

- les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 mètres.
- Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Dans le cas où la clôture est composée d'une haie, elle sera plantée d'essences locales.
- Dans le secteur UAi-S1 les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions (réhabilitation et changement de destination compris) :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les couleurs vives sont interdites.
- Les équipements techniques ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Éléments de patrimoine :

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

En aucun cas une place de stationnement ne peut avoir des dimensions inférieures à 2,5 sur 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de services, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante

pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, des aires de stationnement - à raison d'une place de stationnement minimum par logement - et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement minimum par logement doit être aménagée sur le terrain.

Pour les extensions et réhabilitations à usage d'habitation entraînant la suppression de places existantes, une place de stationnement minimum par place supprimée doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

Pour les extensions et réhabilitations à usage commercial ou de service entraînant la suppression de places existantes, une place de stationnement minimum par place supprimée doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

Pour les changements de destination créant une habitation, une place de stationnement doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

Pour les changements de destination créant un local commercial ou de service et entraînant la suppression de places existantes, une place de stationnement minimum par place supprimée doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

Pour les extensions et les réhabilitations de construction existante créant un ou plusieurs nouveaux logements, une place de stationnement minimum par logement créé doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur /demandeur est autorisé soit :

- A aménager sur un autre terrain, dont il justifie la pleine propriété, situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- A justifier 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.

- A justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Les plantations à haute-tige (existantes) dont l'essence est citée en annexe doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de même essence.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales listées en annexe.

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant