

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement aux équipements et services publics et à des jardins. Elle est repérée aux plans par l'indice UL-S1.

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 UL 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'industrie.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés.
- 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 dépôts souterrains enterrés de produits chimiques.
- Les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable).
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.

ARTICLE UL 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 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.

- 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.

Sont admis dans la zone et l'ensemble des secteurs :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- Les annexes, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 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 UL 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 de 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 UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
- ou avec un recul équivalent à celui d'une des constructions situées 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).

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette distance de retrait pourra toutefois être réduite sous réserve de respecter l'alignement de la façade de la construction principale.

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 UL 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 UL 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UL 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.

ARTICLE UL 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

- 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 équipements techniques feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Pour toutes les constructions, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs. En aucun cas une place de stationnement ne peut avoir des dimensions inférieures à 2,5 sur 5 mètres.

Modalités d'application :

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, dont il justifie la pleine propriété, situé à moins de 150 mètres des surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les places de stationnement végétalisées ne constituent pas des espaces verts.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant