

ZONE UA

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité. Y sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics et l'extension des activités agricoles.

II – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- un secteur UA (pr) correspondant au périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable
- un secteur UA (pe) correspondant au périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable
- un secteur UA (h) correspondant à des terrains pouvant être humides

III - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Inondation :

La zone comprend des terrains susceptibles d'être affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle le 29 décembre 1999.

Mouvement de terrains :

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des annexes reprend à titre indicatif le périmètre d'existence de cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet le 29 décembre 1999 d'un arrêté interministériel de catastrophe naturelle.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sans toute la zone:

- La création de sièges d'exploitation agricoles et de bâtiments d'élevage.
- La création de terrains de camping et de caravanning
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, le remblaiement des excavations ou des carrières existantes
- Le forage des puits
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

En sus, dans le secteur UA (pr),

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures ou de dépôts et stockages d'hydrocarbures.

Sont interdits en sus, dans le secteur UA(h) : les sous-sols

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles listées à l'article UA1.
- L'extension des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées à condition que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie et d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, de fumées, de bruits, de poussières, d'altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

En sus, dans le secteur UA (pe), sont réglementés :

- Le forage des puits
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux

- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures ou de dépôts et stockages d'hydrocarbures.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les groupes de garage individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

b) Eaux industrielles :

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux usées liées aux activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

La façade à rue des constructions à usage d'habitation devront être implantées :

- soit avec un recul ne pouvant être supérieur à celui de l'une des constructions voisines.
- soit à la limite d'emprise.
- avec un recul de 10 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- soit en limite séparative
- soit à une distance qui ne peut être inférieure à 3 m.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin et autres annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de la parcelle pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 80% pour les rez-de-chaussée à usage d'activités commerciales, artisanales ou des services.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

- Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+2 ou R +1 +C).

- La hauteur des constructions à vocation d'activités économiques, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 10 m au faîtage

- En sus dans le secteur UA(h) : le seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être situé à 0,3 m. au moins du niveau de tout point de l'axe de la chaussée desservant l'unité foncière.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées

- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b) Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage d'activité autres que les commerces de détail, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les bâtiments à usage de commerce de détail, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement ;

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autres que l'habitat en logement
- d'augmenter le nombre de logement par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant

Il doit être créé :

- au minimum 2 places de stationnement par logement à partir du deuxième logement supplémentaire créé lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- au minimum 2 places de stationnement par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer des surfaces à destination autres que l'habitat en logement

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation des sols.