

# ZONE UA - CENTRE ANCIEN COMPORTANT UN TISSU MIXTE D'HABITATIONS ET ACTIVITES

Elle comprend les secteurs UAa, UAb et UAc qui bénéficient de dispositions particulières au articles 6, 7, 9, 10 et 14.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'agriculture ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement des caravanes ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les salles des fêtes.

### ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- Les constructions non groupées destinées à l'habitation individuelle dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit aérien ;
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des habitations existantes sont admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit aérien ;
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions destinées à l'industrie déjà existantes sont admises ;
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils servent uniquement à l'aménagement paysager des espaces libres ;

## PROTECTION, RISQUES ET NUISANCE

### Axes de ruissellement

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation;

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdites toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval.

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

### Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrain alluvionnaires compressibles.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité de constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer à la notice annexée.

Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et de accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

##### Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voir financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques ou tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...)

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

## 3 - AUTRES RESEAUX

### Electricité -Téléphone

Pour toute construction, lotissement ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

### Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 5 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision et une antenne parabolique collective.

## ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

### **ZONE UA et SECTEUR UA<sub>b</sub>**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité avec les bâtiments voisins est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

### **SECTEUR UA<sub>a</sub>**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un retrait partiel ou de faible importance peut être autorisé pour des raisons architecturales, pour des bâtiments présentant une façade supérieure à 30 mètres, ou pour assurer une continuité avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques.

### **CAS PARTICULIER**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et de réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage de eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

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

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m. pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **ZONE UA et SECTEUR UA<sub>a</sub>**

Les constructions doivent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées. En cas de retrait par rapport à une limite, la continuité du bâti sur la rue devra être assurée par une clôture définie à l'article UA 11.

### **SECTEUR UAb**

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites latérales.

### **CAS PARTICULIER**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative (fond de terrain) si la hauteur au droit de cette limite séparative est inférieure ou égale à 2,60 m.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement de pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé, avec un minimum de 4 m si une partie de bâtiment fait face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail.

### **CAS PARTICULIER**

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations ou de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,

-qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement de pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

### **ZONE U**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

### **SECTEUR UAa**

L'emprise au soldes constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

### **SECTEUR UAb**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

### **CAS PARTICULIER**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...)

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur plafond ne peut dépasser 12 mètres.

La hauteur plafond des abris de jardins ne peut dépasser 2,60 mètres.

Sur les terrains en pente, les dispositions relatives à la hauteur doivent être respecté en tous points.

### **SECTEUR UAc**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur plafond ne pourra dépasser 14 mètres.

## CAS PARTICULIER

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...)

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur des toitures et de façades, les devantures commerciales ainsi que la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

### TOITURES

Les toitures seront à deux versants avec des pentes comprises entre 40° et 45°. Une toiture à une seule pente est autorisée pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abri de jardin, vérandas.

### CLOTURES

Les clôtures sur rue et en limites séparatives sont constituées d'un seul ou de plusieurs de éléments suivants :

- un mur en maçonnerie enduit de hauteur de 2 mètres au maximum,
- un mur surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage en bois à claire-voie.

La hauteur totale de l'ensemble composé du mur et de la grille ou du barreaudage ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les coffrets des concessionnaires et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur ou la clôture de la construction.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voiries publiques.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe II du présent règlement.

Les normes de stationnement définies ci-après pour les autres logements, se substituent à celles correspondantes de l'annexe II :

- studio et F2 : 1 place
- F3 et plus : 2 places

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Si une opération ou une construction nouvelle engendre l'abattage d'arbres de haute tige, ces derniers devront être remplacés par des arbres de hauteur de 2 mètres minimum.

### **ZONE UA**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

### **SECTEUR UAa**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre distincte des aires de stationnement.

### **SECTEUR UA**b****

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 50% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.