

ZONE UA

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I : ZONE UA

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte affectée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités artisanales. Cette zone correspond au périmètre de l'ancien village, ainsi qu'au secteur d'opérations groupées issues du premier développement urbain communal.

Elle comprend :

- un secteur UA_x, pouvant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain (site du silo).

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation : doctrine du plan de prévention des risques d'inondation des pieds de coteaux des wateringues. Il convient de respecter les prescriptions de cette doctrine en annexe du PLU. Elle est également concernée par des ZIC (zones inondées constatées).

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Zone UA : Usage des sols et destination des constructions

1. Zone UA : destinations et sous-destinations

En zone UA et dans le secteur UAx sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

2. Zone UA : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et les installations liées à l'activité agricole,
- La création de terrains de camping et de caravaning, et le stationnement isolé de caravanes hors terrains aménagés,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à l'usage public (à l'exception des installations de chantier),
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, pouvant nuire à la qualité du paysage,
- Les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances,
- Les garages en sous-sols.
- Les caves, hormis celles préfabriquées.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Prise en compte des risques	
Doctrines inondation des pieds de coteaux des Wateringues du Nord : zone inondable par accumulation (aléa faible et moyen).	Toute construction est interdite, sauf sous les conditions édictées à l'article suivant.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les commerces et les activités de services, ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les dépôts liés à une activité existante, à condition d'être masqués.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.
- La reconstruction après sinistre, de même destination sur une même unité foncière.
- Au sein des ZIC identifiées au plan de zonage : les nouvelles constructions principales doivent être rehaussées d'au moins 0,4 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

En sus, dans le secteur UAx :

Les principes édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devront être respectés.

Les extensions, annexes et réhabilitation des bâtiments d'activités existants sur la zone sont autorisées.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Prise en compte des risques

Doctrine inondation des pieds de coteaux des Wateringues du Nord : zone inondable par accumulation (aléa faible et moyen).

Les projets peuvent être autorisés sous les conditions suivantes :

- Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez-de-chaussée, sauf en cas de respect du niveau.
- Les barrières naturelles doivent être conservées ou leur aménagement compensé,
- Les dépendances et annexes doivent être ancrées au sol,
- Les remblais sont limités au strict nécessaire pour assurer la cote plancher,
- L'augmentation de l'emprise au sol des constructions d'habitation existantes est limitée à 20m².
- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services est limitée à 20% du bâtiment existant.
- Le premier niveau de plancher devra être situé au-dessus de la côte de référence.
- Les clôtures devront être transparentes à l'écoulement.

3. Zone UA : mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur UAx, les constructions d'habitation seront réalisées sous forme de logements collectifs en locatif social, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

II. Zone UA : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Zone UA : volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est de 70%.

b. Hauteur maximale des constructions

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre sur rez-de-chaussée plus d'un étage avec un comble aménageable (R+1+C), et la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif et pour la reconstruction après sinistre.

Dans le secteur UAx:

La hauteur maximale est fixée à R+2+C.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif et pour la reconstruction après sinistre.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Règles d'implantation :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- soit à l'alignement (limite d'emprise de la voie),
- soit avec un retrait par rapport à la limite d'emprise de la voie, à condition de respecter une harmonie avec les constructions environnantes.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou wateringue, tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Implantation en limite séparative :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives (dans ce cas la marge minimale est de 3 mètres pour l'autre limite) est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie,
- A l'extérieur de cette bande de 15 mètres, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

Implantation en retrait :

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe (non accolé), dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 m à l'égout de la toiture par rapport au sol naturel initial et d'une superficie inférieure ou égale à 25 m² d'emprise au sol, le retrait doit être d'au moins 1 mètre.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière doit toujours être aménagée 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.

Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Cette distance doit être au minimum égale à 3 mètres lorsqu'il s'agit de deux bâtiments d'habitation non contigus.

2. Zone UA : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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, leur architecture, 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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

1) 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...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les extensions avec terrasse aménagée en hauteur.

2) Intégration des constructions

-La cote de seuil ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètres par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction, sauf si les constructions voisines ont une côte de seuil supérieure (dans ce cas, elle devra être équivalente aux constructions voisines).

-Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

-En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois ou en matériaux similaires à la construction principale. Les abris de jardin devront être d'une superficie maximale de 25 m² pour les parcelles inférieures ou égales à 600m².

-Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

Matériaux des murs extérieurs des habitations :

-Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

-Les murs extérieurs des constructions (exceptées les annexes) devront être réalisés majoritairement en briques.

Toitures des habitations

Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus).

Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées à deux ou quatre pans; les coyaux ou brisis sont tolérés.

Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

La toiture terrasse n'est autorisée que sur les annexes et sur les extensions des constructions existantes (situées en arrière de la façade sur rue) ou dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant (de type Haute Qualité Environnementale). En revanche, les carports sont acceptés sur pignon.

b. Clôtures

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de haut peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant.

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, avec ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Ce dernier devra être réalisé avec des matériaux en harmonie avec la construction principale.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint.
- Les murs bahut de type plaques bétons de plus de 0,60 mètre de hauteur et les brise-vue sont interdits.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction principale et ne pourront excéder 2 mètres de haut et 5 mètres de long à partir de la façade arrière de la construction principale.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres et être végétalisées et/ou réalisées dans des matériaux en harmonie avec la construction principale.

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. Zone UA : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter au moins 10% d'espace vert commun.

4. Zone UA : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique également en cas de division d'immeubles en plusieurs logements.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

III. Zone UA : équipements et réseaux

1. Zone UA : desserte par les voies publiques ou privées

a. accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) les accès visant à desservir des constructions principales à l'arrière de constructions principales existantes (construction en marteau) doivent présenter une largeur d'au moins 4 mètres.

b. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- Les voies privées doivent présenter une largeur d'au moins 6 mètres.

- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- c) Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Zone UA : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. Zone UA : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.