

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine relativement dense et mixte à caractère ancien. Elle correspond au centre-bourg/centre fondateur de la commune, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone s'inscrit au sein du PPM en cours pour la modification du périmètre de protection de Monument Historique à l'intérieur duquel intervient l'Architecte des Bâtiments de France.

Elle comprend un secteur UAe, secteur urbain dédié aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune.

La zone UA est concernée :

- Par la zone inondable du PPRi et de l'étude « Seine-Hydratec » en cours.
Il convient de prendre en compte le règlement du PPRi, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par l'aléa fort du retrait-gonflement des argiles.
Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

En zone UA uniquement :

- Les installations (ICPE) sauf cas visés à l'article I-2 suivant.
- Le commerce de gros.
- Les activités industrielles et les entrepôts.
- Les activités du secteur secondaire et tertiaire à l'exception des bureaux.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.
- Les sous-sols.

Dans le secteur UAe uniquement :

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

En zone UA uniquement :

- Les constructions agricoles s'il s'agit de bâtiments complémentaires à une exploitation existante.
- Les installations classées soumises à déclaration
- Les habitations.
- Les commerces et activités de services.

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- Les bureaux.

Dans le secteur UAe uniquement :

- Les constructions et installations destinées aux équipements sportifs de la commune.
- Les constructions et installations destinées aux activités socioculturelles de la commune.
- Les constructions et installations destinées à l'habitat nécessaire à la surveillance, à la direction et à la gestion des équipements autorisés ci-dessus d'une surface plancher maximale de 80 m².
- Les constructions et installations à usage de bureaux nécessaires à l'exploitation des équipements autorisés ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements, stationnements, clôtures, etc ... liés aux constructions et installations admises dans la zone.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

II -CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir jusqu'au point le plus haut du bâtiment (superstructure, cheminée, ... exclue).

- La hauteur d'une construction ne pourra excéder un maximum de 8,5 mètres, au faîtage, soit trois (3) niveaux y compris le rez-de-chaussée (R + 2).
- Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

Ces règles ne s'appliquent pas au secteur UAe.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement ou à 4 mètres minimum de l'alignement.

En secteur UAe.

- Toutes les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.
- Dans le cadre d'extension de bâtiments ne respectant pas la règle ci-dessus, l'extension peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver sa non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.
-

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- La construction principale sera implantée sur au moins une des limites séparatives.
- Les autres constructions ne font pas l'objet de prescription particulière.

Dans le secteur UAe uniquement :

- Les constructions devront s'implanter en limite ou en retrait de 2 mètres minimum.
- L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- La distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation est fixée à 4 mètres.

II-1-e – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

En zone UA uniquement :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture étrangère au caractère du centre-bourg ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. Les constructions de type chalets, mas provençal, ... sont interdites.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

- Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en oeuvre et doivent s'harmoniser avec les volumes anciens voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devront respecter les volumes, la disposition des ouvertures et leur ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.
- Les annexes d'habitations seront de préférence comprises à l'intérieur du volume de la construction. Si elles lui sont accolées, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale, préservée.
- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être celles des constructions anciennes environnantes.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être ceux des constructions anciennes environnantes.
- Les matériaux de couverture de la construction principale seront de ton rouge foncé nuancé. Les couvertures des extensions, des annexes, vérandas et piscine ne sont pas réglementées.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques

creuses, etc.) doivent être enduits.

- Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en oeuvre dans le centre-bourg. Tout faux décor peint ou dessiné est interdit.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pleines sont autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.

Dans le secteur UAe uniquement :

Matériaux et couleurs :

- Il est demandé de faire usage de matériaux dans les tons des matériaux traditionnels ; les matériaux nouveaux seront en harmonie avec les couleurs et les formes des matériaux traditionnels.
- Les matériaux bruts destinés à être recouverts ne peuvent être laissés nus.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Au moins 30% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Dans le secteur UAe uniquement :

Au moins 20% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

II-3-b – Aménagement paysager

- Les plantes invasives sont interdites sur l'ensemble de l'unité foncière (bambous, renouée du Japon...etc.).

En zone UA uniquement :

- Le parti d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur âge et de l'état du peuplement.
- Les marges de recul-seront traitées en espaces verts.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface des aires de stationnement et de circulation automobile à l'air libre ne pourra occuper une superficie de terrain supérieure à celle du terrain réservé aux espaces verts.
- Une place de stationnement doit avoir une superficie utile minimale de 15 m² non compris les accès.
- Le nombre de places exigé est détaillé en annexe.

Dans le secteur UAe uniquement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc. sans être inférieures à 4,00 mètres, sauf prescriptions relevant de la sécurité publique.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert. Le branchement doit se faire par branchement sur le réseau public de distribution d'eau conformément aux normes en vigueur ; il est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eaux usées :

- Toute construction qui le requiert devra avoir un assainissement conforme au zonage d'assainissement, dès que celui-ci sera approuvé.
- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.
- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- La conception des bâtiments ou installations doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau, si celui-ci existe.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées et gérées sur l'unité foncière.
- En cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau pluviale pourra être rejeté dans le réseau public, sous réserve d'un accord préalable de l'autorité compétente.
- Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et télévisuels

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des technologies de la communication la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.