

# CHAPITRE UA

**CETTE ZONE RECOUVRE LES SECTEURS URBANISÉS DE LA COMMUNE A CARACTÈRE D'HABITAT, D'ACTIVITÉS OU LES BÂTIMENTS SONT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU. ELLE CONSTITUE LE CENTRE ANCIEN DU BOURG.**

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions à destination d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement de plus de trois mois des caravanes** en application de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

<b>ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
--

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

### **RAPPELS**

*Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L 442.1 et suivants, article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.*

### **PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES**

#### **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager :**

L'ensemble du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagère. Son règlement s'impose complémentaiement au présent règlement notamment aux articles UA 3, UA 4, UA 6, UA 7, UA 10, UA 11, UA 13.

#### **Plan de Prévention des Risques liés aux carrières souterraines de gypse du massif de l'Hautil :**

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones rouge et bleue du PPR. En conséquence, les dispositions du PPR s'imposent et notamment le règlement annexé dans le dossier « ANNEXES » du présent document, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol dans chacune des zones.

**Risque d'inondation pluviale.**

Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies, peuvent les affecter.

En zone UA, le ruissellement se concentre sur des rues ou des voies, par conséquent, seules 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, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

**Cette zone présente des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse.**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse (affaissement). Pour toute construction ou occupation nouvelle, il convient de respecter les dispositions de la notice mise en annexe VI.

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage des RD 22 et RD 922 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe).

**Eléments paysagers à protéger :** les murs de clôture, les bâtiments remarquables, les sentes piétonnes identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA 3 et UA 11, en application des articles L. 123-1-5-III 2° et L. 123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme.

***Pour information***

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.** Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe VIII.

## **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 des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m.**

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies existantes seront maintenues dans leur gabarit.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de 3,50 mètres d'emprise.

Les sentes piétonnes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123.1.6° du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées**

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

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

### **b) - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés. Les boîtiers seront placés de manière aussi discrète que possible dans l'environnement.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

Les constructions situées dans la bande constructible figurant au plan de zonage, le long de la « Grande Rue », doivent être édifiées en totalité à l'intérieur de cette bande.

### **Une implantation différente peut être autorisée**

- lorsqu'un mur ou une clôture répondant aux dispositions de l'article II-4 du secteur 1-1 du cahier de prescriptions et de recommandations de la ZPPAUP, d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m, est édifié à l'alignement.
- afin de permettre une meilleure intégration dans le cas d'implantations voisines disposées en retrait et répondant aux caractéristiques de l'article II-4 du secteur 1-1 du cahier de prescriptions et de recommandations de la ZPPAUP.

- pour les constructions annexes à usage de garage, lorsque le retrait est motivé par des raisons de sécurité des accès, et sous réserve que les aménagements extérieurs et raccords latéraux fassent l'objet d'un soin tout particulier (traitement du sol, murs latéraux, plantations éventuelles,...)
- en bordure de la Grande Rue, pour l'extension des bâtiments existants qui devra tenir compte de l'alignement des constructions existantes et des constructions voisines.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux piscines non couvertes.

<b>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b>
---

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales tout en respectant les dispositions prévues par l'article II-5 du secteur 1.1 de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,5 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et que la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

**Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m** à l'égout du toit et un niveau Rez-de-chaussée + 1<sup>er</sup> étage + Combles aménagés.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

Un dépassement de cette hauteur pour les aménagements de bâtiments existants, d'extensions ou de constructions nouvelles, dans la limite de 2 m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions architecturales sont définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager chapitre III du secteur I-1.

Toutefois, les garages enterrés sont interdits.

### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

### **Clôtures**

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes.

Sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée et les claustras.

### **Abris de jardin**

Les **abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être en bois.

La couverture pourra être à une ou deux pentes.

Lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils seront entourés d'une haie arbustive.

### **Éléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° et R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

*Modification simplifiée du P.L.U. de BOISEMONT – Règlement*

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

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

**Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **30% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

Les plantations existantes seront conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposé seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.