

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers,
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- e) les parcs résidentiels de loisirs,
- f) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- g) les garages collectifs de caravanes
- h) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages
- i) L'implantation d'éoliennes

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
- d) les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

- f) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ils sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- g) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

3 - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/- Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques-

- 1) Les constructions doivent être édifiées soit partiellement, soit totalement à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer.
- 2) Toutefois, des retraits peuvent être autorisés pour tenir compte du bâti environnant.
Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.
- 3) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)
- 4) Piscines
Aucune règle particulière n'est prescrite
- 5) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Piscines

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture. Les sous-sols sont totalement enterrés.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes et leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m maximum.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre net de construction avec au minimum une place par logement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.