

## **Zone U dite zone urbaine**

### **CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE**

Conformément à l'Article R 123.5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés équipés de tous les réseaux collectifs ou en cours de réalisation.

Ces zones sont des zones agglomérées affectées en priorité à l'habitat mais qui accueillent également des activités diverses dont elles forment le complément normal.

Elle comprend des installations industrielles qui devront prendre toutes les mesures nécessaires pour maîtriser les nuisances que leurs activités peuvent générer dans un environnement urbain.

Elle comprend des périmètres Ui spécifiquement voués à accueillir les activités industrielles, commerciales ou tertiaires.

### **U - ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites en secteur U :

- La création de nouvelles activités agricoles,
- La création de nouvelles constructions à usage de stockage agricole, sauf sur les sites déjà existants
- La création de nouvelles installations d'activités industrielles en dehors des périmètres prévus à cet effet,
- Les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables aux nécessités techniques d'équipements publics d'intérêt collectif,
- Les lotissements à usage exclusif d'activités en dehors des périmètres classés à cet effet,
- L'ouverture de carrières et d'étangs
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Sont interdites en secteur Ui :

- La création de nouvelles activités agricoles,
- Les constructions individuelles ou lotissement à usage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables aux nécessités techniques d'exploitation de bâtiments d'activités industrielles et commerciales ou d'équipement public d'intérêt collectif,

## **U - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERE**

- Les constructions à usage de commerce ou d'activités complémentaires de l'habitat implantées en zone U ne devront présenter aucun danger ni entraîner de nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens.

- Toute construction doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leur fonctionnement ou leurs capacités ni porter atteinte à la sécurité publique.

- Toute construction doit respecter les différentes réglementations en vigueur, notamment celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement et celles relatives aux établissements classés.

## **U - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique proportionné à ses besoins et permettant la circulation en toutes circonstances des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.

## **U - ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT**

### **4. 1 - Eau, électricité et télécommunications**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics existants (eau potable, énergie, télécommunication ).

Tout projet de construction nouvelle ou tous travaux de réhabilitation doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain selon les prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux.

### **4. 2 - Dispositifs d'assainissement des eaux vannes ménagères ou eaux usées**

Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement, le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction nouvelle ou restaurée qui le nécessite est obligatoire dans les conditions prévues par le service gestionnaire du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ne sont admis dans les réseaux publics que les effluents naturellement produits par les constructions à usage d'habitation et par celles qui forment le complément normal de l'habitat. Le traitement d'effluents de nature particulière,

devra faire l'objet d'un pré-traitement approprié dans les limites des parcelles affectées à l'activité qui les produit.

Le rejet d'eaux non traitées dans les ouvrages publics réservés à l'acheminement des eaux pluviales est strictement interdit.

#### **4. 3 - Rejet des eaux pluviales ou issues de drainage**

Toute construction nouvelle ou restaurée doit rejeter les eaux de pluies collectées au réseau. Les eaux de pluies collectées sont les eaux de gouttières, les eaux de ruissellements issues du colmatage des sols et les eaux de drainage issues de la nécessité d'assainir les sols pour les rendre constructibles ou exploitables. Dans tous les cas, ne doivent être rejetés au réseau que les excédents qui ne peuvent être traité ou stocké sur les parcelles.

Le rejet dans le réseau collectif public peut être soumis à des nécessités de stockage et de traitement pour ne pas remettre en cause les spécifications du réseau collectif public.

Toute évacuation d'eaux pluviales dans une canalisation publique d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

#### **U - ARTICLE 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

En secteur Ui : les terrains où seront admis des installations industrielles ou de stockages susceptibles de faire l'objet de mesure de protection de l'environnement doivent avoir une superficie suffisante pour répondre aux prescriptions de la DRIRE.

Dans le reste de la zone U, pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **U - ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour toute parcelle offrant une façade sur une voie ouverte à la circulation publique les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite du domaine public ou à l'alignement des voies à élargir ou à créer (en cas de recul de tout ou partie de la construction, la continuité urbaine par un aménagement peut être exigée : mur de clôture, haie ...)
- soit dans le prolongement ou l'alignement des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes ;
- soit avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de toute voie.

Les constructions à usage d'activités seront implantées avec un recul de 15 m minimum de l'axe des voies de circulations existantes ou de l'axe futur des voies à élargir ou à créer. Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

L'implantation sur limite est exclue pour toute limite de parcelle sur un espace public autre qu'affecté à la circulation des automobiles. Dans ce cas, toute construction devra être implantée à une distance de 3 mètres minimum.

En secteur Ui : voir le projet d'aménagement urbain de la zone

### **U - ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives
- - soit en respectant une distance minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

En secteur Ui : Le recul par rapport aux limites séparatives doit être au minimum égal à la demie hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 30 m minimum de toutes limites de zones affectées à l'usage résidentiel.

### **U - ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

En secteur Ui : Dans le cas particulier où plusieurs constructions doivent s'organiser sur un même terrain, la distance entre deux constructions non contiguës doit être telle que les conditions de sécurité et de salubrité soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

### **U - ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **U - ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du point le plus haut du terrain naturel, au droit de la construction, à la basse-goutte ou gouttière est limitée à :

- 5 m (RDC + Combles) pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions
- 4 m pour les bâtiments annexes accolés ou isolés
- 10 m pour les bâtiments d'activités

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

En secteur U1 : Aucune limitation de hauteur des constructions.

## **U - ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **U. 11. 1 - Aspect général - niveau d'implantation**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la voirie ne doit pas excéder 0,60 m, avec un minimum de 0,30 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contraintes techniques fortes liées à la topographie des lieux.

Les sous-sol ou caves enterrés ou semi-enterrés ne peuvent être admis que s'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions. Une étude de sol peut être exigée afin de vérifier l'aptitude du terrain à recevoir une construction.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration ou d'extension de bâtiment existant.

En secteur U1 : Aspect Général : L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples.

### **U. 11. 2 - Aspect architectural**

#### **U. 11. 2. 1 – Principes architecturaux**

Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tient compte de la situation et de la géométrie du terrain.

#### **U. 11. 2 . 2 - Toitures**

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines existantes.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation et des annexes doivent comporter deux pans avec pentes traditionnellement comprises entre 35° et 50° degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> la pente minimale sera de 10°.

Les annexes édifiées en limite séparative, ainsi que les constructions d'extension, peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant dont la pente peut être abaissée à 10° degrés.

Pour les constructions à usage d'activités tels que les ateliers ou hangars, les toitures terrasses sont admises ainsi que les toitures plates ou à faible pente.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à 2 pans. Ces ouvertures ne doivent pas par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux constructions avoisinantes.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation, ainsi que pour la réhabilitation : l'ardoise ou la tuile. Peuvent également être admis les matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs à l'exclusion toutefois de la tôle.
- Pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même aspect que celui du bâtiment principal à l'exclusion des plaques métalliques non protégées et non teintées dans la masse.
- Pour les constructions à usage d'activités tels que les ateliers ou hangars le matériau de couverture doit se rapprocher au maximum de celui des constructions avoisinantes.

Sont exclues, les plaques métalliques non protégées et non teintées dans la masse.

En secteur Ui :

Les matériaux de toitures devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses sont admises, ainsi que les toitures plates ou à faibles pentes.

Les ouvrages techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné ou intégrés au bâtiment.

Sont exclus les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les matériaux non teintés dans la masse.

### **U.11. 2. 3.- Enduits extérieurs, menuiseries et nature des matériaux des constructions**

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles locales.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, plaques de béton, ne doivent pas rester apparents. Les bardages en tôle sont interdits sauf pour la réalisation de bâtiments annexes isolés

En secteur Ui :

*Revêtement des façades :*

Les matériaux de façades devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne devront pas rester apparents.

### Enseignes et signalétiques

Des dispositions d'information, signalétiques ou de publicité pourront être mis en place sur les terrains cessibles du lotissement, par les acquéreurs, sous réserve de ne pas nuire aux obligations en matière de sécurité routière et de respecter les principes d'intégration paysagères et de qualité architecturale définis par la commune.

A l'intérieur des parcelles, il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant aux établissements installés, sous la forme d'enseignes, marques ou logos.

Les enseignes, marques ou logos pourront être apposés sur mât, sur totems, sur drapeaux, sur les façades des constructions ou intégrées dans les murets de clôture.

Les enseignes sur mât, totems et drapeaux séparées des constructions pourront être implantées à l'intérieur des marges de recul.

Leur hauteur pourra dépasser de 2 mètres le point le plus haut du bâtiment.

Les enseignes sur façade pourront dépasser de 2 mètres la ligne d'acrotère. Leur surface sera inférieure à 5% de la surface totale de la façade ou elle sera installée.

Les enseignes sur murets intégrés à la clôture ne dépasseront pas la hauteur de 3 mètres.

Ces aménagements feront l'objet d'études spécifiques à présenter pour accord à la commune.

#### **U.11.2.4 - Adaptation - formes architecturales non traditionnelles**

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction. Sous réserve de respecter les prescriptions de l'article U.11.1, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles.

#### **U.11.3 - Clôtures et portails sur voies publiques**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées par :

- soit un muret de 0,60 m à 1,50 m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille,
- soit par un grillage fixe sur potelets métalliques.

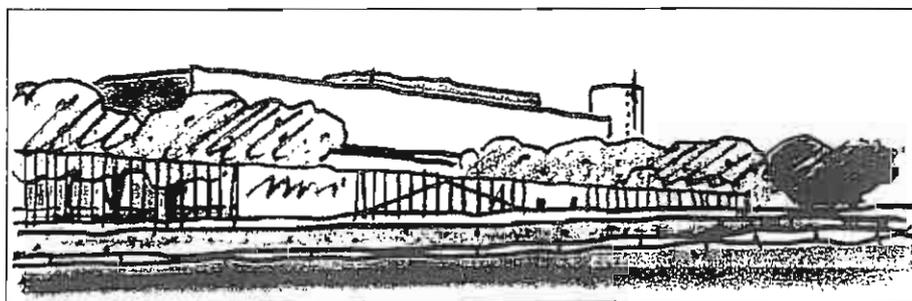
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments publics.

En secteur Ui :

Si une clôture est réalisée, elle devra être constituée par un grillage de couleur verte et d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2,00m posé sur poteaux verticaux métalliques verts.

Les portails devront être intégrés dans un ensemble maçonné d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2,00m comprenant : enseignes, coffrets EDF, boîtes à lettre, etc...»



## **U - ARTICLE 12 – CAPACITE DE STATIONNEMENT**

Deux places de garage ou de stationnement devront être prévues par logement ou habitation, en dehors des voies et places publiques.

Pour les constructions à usage commercial, d'activité, d'entrepôt, le stationnement des véhicules, en dehors des voies et places publiques, correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de superficie de plancher hors œuvre brute.
- Pour les constructions à usage d'activité, d'entrepôt, des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service, les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois, les véhicules des visiteurs.

### En secteur Ui :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions, doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés en dehors des voies et places publiques.

Il est spécialement à noter que dans le cas des programmes de nature logistique et de stockage, les véhicules poids Lourds en attente seront stationnés à l'intérieur des emprises foncières cessibles sur des aires aménagées à cet effet par les acquéreurs.

## **U - ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

## **U - ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.