

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UNIQUE : ZONE U

Rappels

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les coupes ou abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.
- En dehors des Espaces Boisés Classés, les défrichements sont soumis à autorisation administrative dès lors que les terrains défrichés constituent ou font partie d'un massif de plus de 4 ha.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les autorisations de travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification délivrées au titre de la réglementation de l'urbanisme et situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumises à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions générales

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Bureau.

Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'Article U 2.

- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 500 m² de surface de vente,
- Les constructions et installations destinées à l'agriculture, l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commercial,
- Les installations classées, soumises à enregistrement ou autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme,

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières soumises à autorisation,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux ainsi que les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, etc.
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public,
- Les aérogénérateurs.

Dans le secteur Uzh, sont également interdits :

- La dalle du rez-de-chaussée situés à moins de 30 cm sous le terrain naturel.
- Tous travaux, occupation ou aménagement susceptible de compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements sauf pour les aménagements autorisés.

Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

Les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'Article U 21, ci-après page 20.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants a la date d'approbation du présent PLU dont la construction ne serait pas autorisée dans la zone, à condition de ne pas dépasser la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Les aérogénérateurs, à condition qu'ils ne soient destinés qu'à l'autoconsommation.

Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant et de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,

Article U 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
--

Article U 4 – Règles maximales d'emprises au sol

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

L'emprise au sol de l'ensemble des différentes constructions ne devra pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

Article U 5 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement, en front de rue, le niveau de base à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

Dans le secteur Ub :

La hauteur¹ des constructions ne doit pas excéder :

- R+combles dans le cas de toitures à pentes ;
- R+1 dans le cas des toitures-terrasses ;

En dehors du secteur Ub :

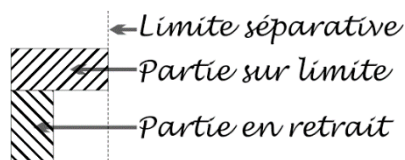
La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R+1+combles dans le cas de toitures à pentes ;
- R+2 dans le cas des toitures-terrasses ;

¹ Cf. lexique page 2

Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division



parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

La construction principale doit être édifiée de façon harmonieuse par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques ou au retrait observé par les constructions directement avoisinantes.

Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions devront être implantées, au choix du pétitionnaire :

- soit en retrait ;
- soit sur chaque limite² ;
- soit sur l'une des limites.

En cas de retrait, la distance de la construction par rapport aux limites séparatives ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

Une même construction, y compris ses annexes³, pourra être implantée pour partie en limite et pour partie en retrait d'au moins 3 mètres.

² Cf. définition page 3

³ Cf. définition page 1

Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Une distance minimale de 3 m est imposée entre constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activité.

Article U 9 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. Les constructions s'inscrivant dans un style contemporain peuvent être acceptées, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux. Dans ce cas et s'il y a lieu, des adaptations aux règles édictées à la présente peuvent être accordées.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol⁴. Les rampes d'accès côté amont sont interdites.



⁴ Cf. lexique page 3

Toitures

Hormis le cas des toits-terrasse, la pente des toitures ne doit pas être inférieure à 37° sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative⁵, qui pourront avoir une pente plus faible.

Les toits-terrasse peuvent être autorisés.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

L'emploi comme matériau de couverture de la tôle ondulée ou de bac-acier non coloré est interdit.

Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. En cas d'extension d'un bâtiment ancien à restaurer, la pente de toiture de l'extension pourra être identique à celle du bâtiment ancien.

Les murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

L'utilisation des plaques béton est interdite.

Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre apparente. Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons

⁵ Cf. lexique page 3

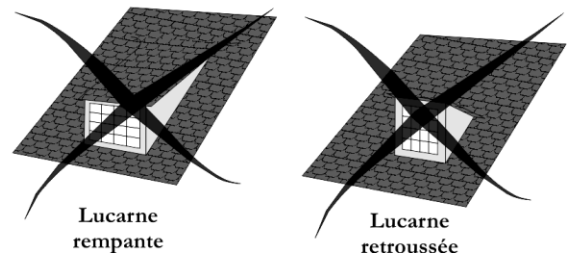
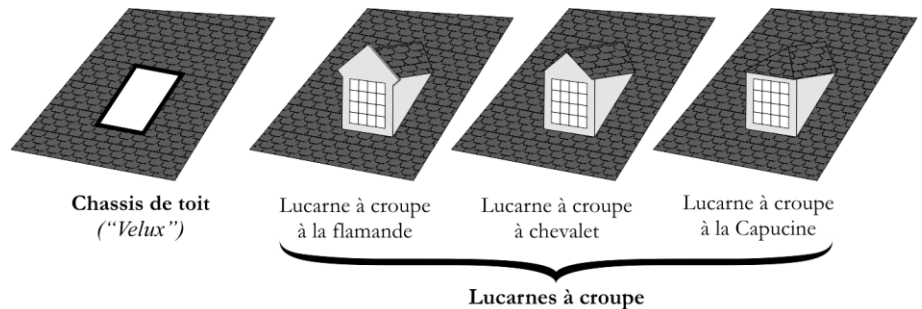
apparents, les joints doivent être “beurrés” de mortier de même teinte que le matériau principal. Les soubassements apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les ouvertures

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en pignon ;
- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires plus hautes que larges ;
- soit par des châssis de toit rectangulaires plus hauts que larges contenus dans le plan des versants (non saillants).



Les lucarnes et châssis de toits devront être axés sur les baies ou les trumeaux de l'étage inférieur. Les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites.

Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits côté rue.

Toutefois en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Pour les habitations, les baies visibles de la voie publique (à l'exclusion des portes de garages et des portails) doivent être plus hautes que larges.

Les clôtures

Rappel : les clôtures devront respecter les dispositions de l'Article U 26.

Dispositions applicables en bordure de voies et en limites séparatives

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures existantes en pierre et en bon état seront conservées.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m sauf pour les murs existants.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites.

Dispositions applicables en bordure de voies

La clôture sera constituée :

- soit d'un muret plein d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,20 m surmonté de grilles à barreaudage vertical ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres en matériau revêtu ou en pierres apparentes ;
- Soit d'un grillage ou d'un treillis.

Dispositions applicables en limite séparative

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades.

Les clôtures végétales doublées ou non de grillage sont autorisées.

Dispositions applicables aux bâtiments d'activité

Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, une toiture à une seule ou à 2 pentes de 20° ou plus est admise.

Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone, le bardage est autorisé si, et seulement si, il est mat.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Dispositions particulières

Les citernes ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront enterrées.

Les annexes⁶ doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les constructions en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus...). Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle. À défaut, ils devront être masqués par un environnement végétal.

Article U 10 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

20 % de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts et plantations.

Article U 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

Article U 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Quand les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées ne sont pas infiltrées au sein de l'unité foncière ou dans un ouvrage commun à plusieurs constructions, leur rejet dans les réseaux publics doit faire l'objet d'un accord avec la collectivité compétente. Celle-ci pourra imposer des dispositifs de rétention avant rejet et/ou des débits de fuite⁷ à ne pas dépasser.

Article U 14 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Dans le secteur Uzh :

Les clôtures pleines (murs, murets...) devront être dotées d'orifices de décharge⁸.

⁶ Cf. définition page 1

⁷ Cf. lexique page 1

⁸ Cf. lexique page 3

En dehors du secteur Uzh :

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 15 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes ci-dessous. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum de deux places de stationnement et une place pour les vélos par logement ou autre activité, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public qui en sont dispensés. La place pour les vélos pourra être intégrée au garage.

Article U 16 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 – Équipement et réseaux
--

Article U 17 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

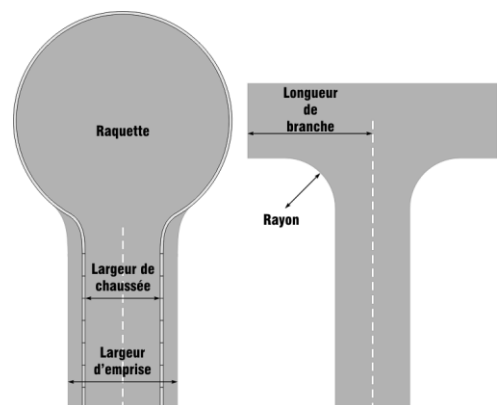
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



Article U 18 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics ou traitées sur place doivent être évacuées par une entreprise agréée.

Article U 19 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Article U 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.