

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

En cas de litiges, seul le texte écrit fait foi.

ARTICLE U-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les bâtiments industriels,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières,
- les constructions liées à l'activité agricole.

En outre, les sous-sols sont interdits sur les parcelles couvertes par la trame « humide » reportée sur les plans de zonage.

ARTICLE U-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions d'habitation situées sur les parcelles couvertes par la trame « humide » reportée sur les plans de zonage sont admises à condition que le rez-de-chaussée soit surélevé de manière à prendre en compte la cote NGF des plus hautes eaux connues. Seulement dans ce cas, les affouillements et exhaussements des sols nécessaires sont admis.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5,7 du Code de l'Urbanisme, localisés sur les plans au 1/2000, à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments. L'application de l'article L. 123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme à Longueval-Barbonval établit le permis de démolir pour les constructions recensées.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Sont seulement admis dans le seul secteur UI :

- les constructions liées et nécessaires à la pratique d'une activité sportive ou de loisirs.

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers ,
- Lorsqu'une solution alternative existe, les accès sur la Route Départementale 967 seront interdits.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale de la voirie sera de 8 m, trottoirs compris, pour les voies à double sens et de 6 m pour les voies à sens unique.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement 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) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) doivent être obligatoirement traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé à un réseau collectif d'assainissement. Le branchement sera à la charge du constructeur et respectera le règlement d'assainissement.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.
L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf pour les secteurs identifiés par une trame « humide » où elle est interdite. Toute construction édifiée sur cette trame « humide » aura l'obligation de diriger ses eaux pluviales vers le réseau collecteur.

ARTICLE U-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, le terrain doit présenter une surface compatible avec un dispositif d'assainissement non-collectif.

ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- ou avec un recul équivalent à celui des constructions voisines, lorsque celles-ci sont situées à moins de 5 mètres de l'alignement.

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 pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toute construction, reconstruction ou réhabilitation réalisées sur les rues identifiées sur le plan de zonage par un trait violet épais devront être implantées en alignement du domaine public ou d'une façade contiguë. Un alignement différent est autorisé en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 m ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions réalisées dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux habitations non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

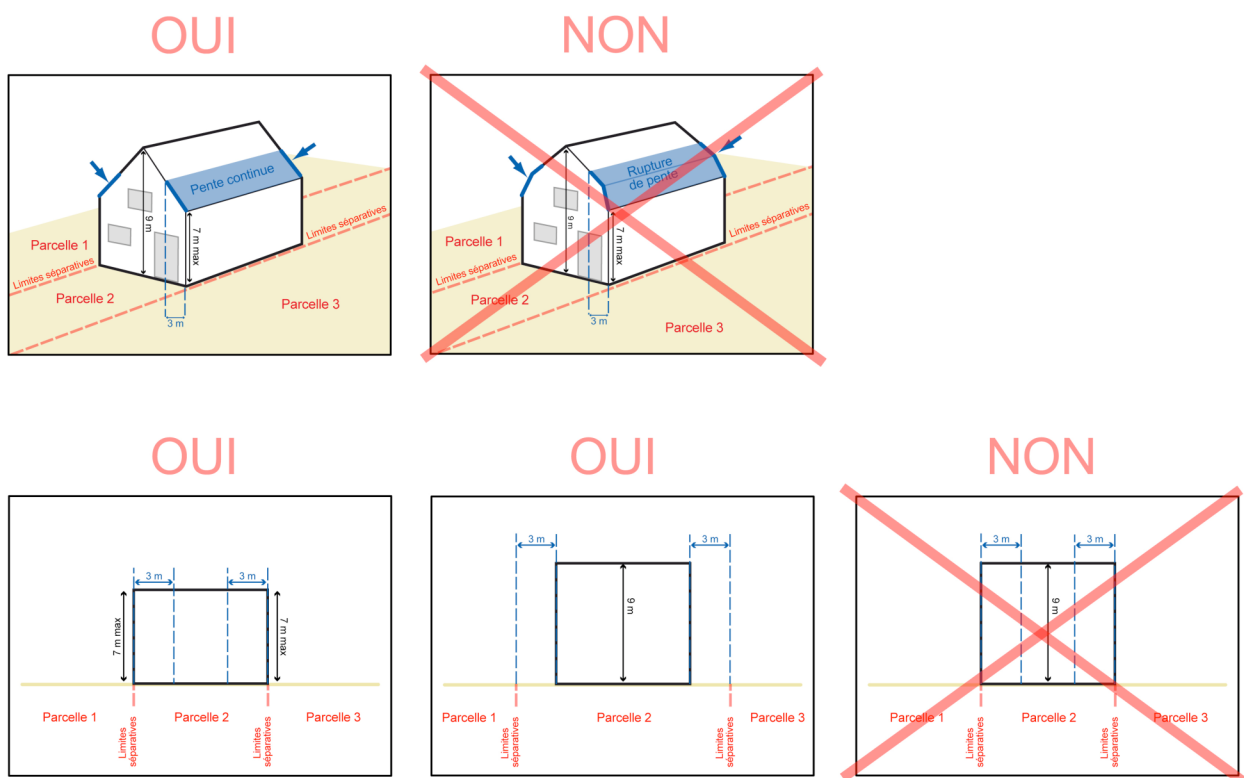
Non réglementé

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres. Le point le plus bas de la construction constitue la référence de la mesure.

Pour les constructions édifiées en limite séparative :

- la hauteur est limitée à 7 mètres au droit de la limite séparative,
- la hauteur doit être inférieure à 9 mètres dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative. Dans cette bande de 3 mètres, seules sont autorisées les toitures en pente continue.



La hauteur maximum des abris de jardin est de 3,5 mètres

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre ou démolition, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Tous les travaux exécutés sur un édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5,7 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur du patrimoine.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Pour les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure.

Pour les constructions existantes, les volets roulants extérieurs peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne soient placés en saillies par rapport aux ouvertures et à la façade.

Les abris de jardin doivent présenter l'aspect bois. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour leur construction.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes (entre 30 et 45 °). Les pans coupés sont admis.

La couverture des constructions principales doit être d'aspect tuile, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, ou d'aspect ardoise naturelle.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures d'aspect tôles non teintées sont interdites.

Les chien-assis sont interdits.

Les toitures en tôles ondulées sont interdites pour les abris de jardin

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont imposées.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,5 mètres. Elles seront constituées soit par :

- une grille,
- un mur d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sont à implanter à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les plaques béton sont interdites pour les clôtures sur rue.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour toute construction ou réhabilitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement, hors garage, par logement et 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. La dérogation à cette règle est possible en cas d'impossibilité technique manifeste.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% de l'unité foncière doit être réservé aux espaces verts et plantations,

La plantation d'essences locales est imposée : Érable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun (*carpinus betulus*), Epine blanche (*Crataegus monogyma*), Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Aubépine épineuse (*crataegus laevigata*), Troène commun (*ligustrum vulgare*), Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Hêtre commun (*fagus sylvatica*), Noisetier commun (*corylus avellana*).

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.