

CHAPITRE UNIQUE : ZONE U

Zone urbaine équipée, à vocation dominante d'habitat

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 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 de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (250 mètres de part et d'autre de la RN31), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Destinations et sous-destinations

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

Exploitation agricole ou forestière :

- exploitation agricole

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

Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations incompatibles avec le Plan de Prévention du Risque Inondation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnée à l'article U2 ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article U 2 ;
- Les nouveaux bâtiments agricoles.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les équipements publics (salle municipale, ...)
- les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 4 – Règles maximales d'emprises au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 5 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+Combles) sans dépasser 10 mètres à partir du terrain naturel au faîtage.
- 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

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.

À l'exception d'aménagement ou extension de constructions existantes, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit avec un retrait d'une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ; dans ce cas.

En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, le projet devra respecter la même implantation que le bâtiment préexistant.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

En cas de sinistre de constructions édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant par ces règles, la reconstruction à l'identique est autorisée.

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

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.

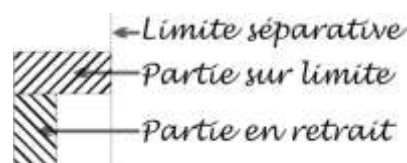
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

Les constructions devront être implantées, au choix du pétitionnaire :

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

En cas de retrait, la distance à la ou aux limites devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

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



Dans le cas d'une implantation en retrait, 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 3 mètres.

En cas de sinistre de constructions édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant par ces règles, la reconstruction à l'identique est autorisée.

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

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.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres.

En cas de sinistre de constructions édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant par ces règles, la reconstruction à l'identique est autorisée.

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

U 9.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les projets d'architecture innovante de qualité pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement avec l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

U 9.2. Les toitures

Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs pentes, d'une inclinaison minimale de 45°.

Les garages et annexes pourront être dotés d'une pente plus faible ou d'une toiture-terrasse.

Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques. La toiture des garages et annexes pourra être composée de matériaux d'aspect différent, à l'exception de la tôle non teinte

U 9.3. Les ouvertures

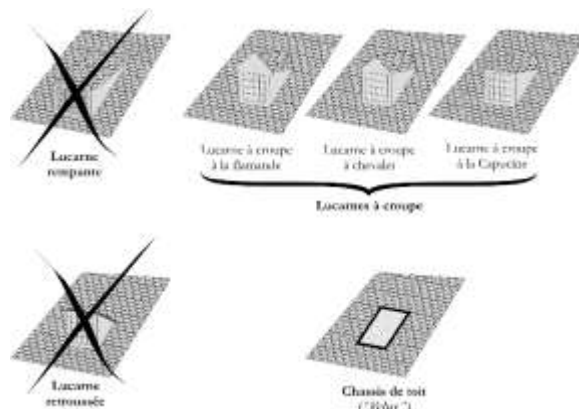
Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

U 9.4. Murs et revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (pierres de taille, moellons).

Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.



Sont interdits côté rue :

- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat (à l'exception des châssis de fenêtres ou des vérandas).
- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...

U 9.5. Les garages et bâtiments annexes

Les garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

U 9.6. Construction à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré.

Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

U 9.7. Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée,
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limite séparative, les plaques béton sont autorisées dans la limite de hauteur de 3 plaques.

U 9.8. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrées ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

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.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière ou dans un ouvrage commun à plusieurs constructions. En cas d'impossibilité technique ou d'augmentation des risques (en particulier de retrait/gonflement d'argiles) des rejets dans les réseaux publics d'eau

pluviale pourront être autorisés sous réserve d'une convention avec l'organisme doté de la compétence GEMAPI⁶.

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

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 doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement minimum,
- constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour les véhicules et 1 emplacement 2 roues par tranche de 50 m² de surface commerciale,
- constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum.

Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes à raison de 5 emplacement 2 roues pour chaque Établissement Recevant du Public.

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 d'un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

⁶ Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie

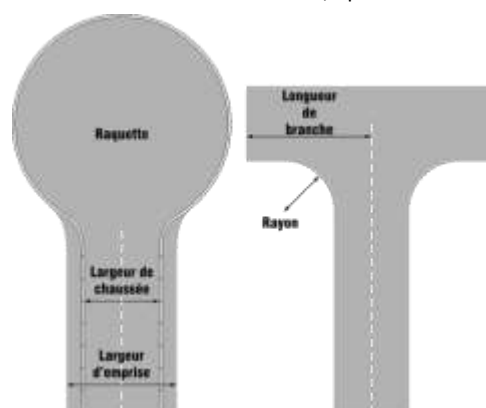
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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 ouvertes à la circulation publique sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique 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

U 18.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

U 18.2. Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

L'assainissement individuel est obligatoire mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

U 18.3. Assainissement – Eaux pluviales :

- 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.

- Sauf impossibilités techniques (cas dans lequel des dispositifs de rétention avant rejet pourront être imposés), les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière ou dans un ouvrage commun à plusieurs constructions.

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.