

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites :

- Toute construction, toute utilisation et tout dépôt, de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Le camping et le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol,
- Les installations agricoles,
- Les bâtiments et installations à vocation industrielle
- Les installations classées,
- Les parcs d'attraction

U2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS **CONDITIONS**

➤ **Secteur U**

Sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de service, d'équipement, de commerce et d'artisanat,
- l'amélioration et l'extension et modification des constructions existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public

➤ **Secteur Ux**

Sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de service et d'équipement.
- Les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de gardiennage nécessaires aux activités autorisées réalisées postérieurement à la construction des bâtiments précédents

U3 ACCES ET VOIRIE

1- RAPPEL

Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (voir article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

2- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

3- VOIRIE

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude), dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Ces voies doivent permettre de répondre aux règles minimales de desserte : accessibilité, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière.

De plus, dans toute opération d'aménagement, la desserte interne doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à tout bâtiment.

Cette voirie devra avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne devra pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2- ASSAINISSEMENT

➤ Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci devait, dans l'avenir être réalisé.

Les eaux non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

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

B- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement de l'eau pluviale dans le collecteur, soit directement, soit après stockage préalable.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

3- AUTRES RESEAUX

Dans les lotissements et ensembles de constructions, lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, une mise en souterrain des réseaux électriques basse tension, réseaux câblés et de télécommunications, justifiée par la prise en compte de l'environnement pourra être exigée.

U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

➤ Secteur U

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul. En cas de recul, l'alignement devra être reconstitué par une clôture minérale ou végétale.

➤ Secteur Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔΔΔΔ

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances situées à l'arrière des constructions principales.

➤ Secteur Ux

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux services publics ou d'intérêt collectif.

U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ Secteur U

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

➤ Secteur Ux

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci, y compris le long d'une voie privée.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en plus est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

➤ Dans l'ensemble de la zone

Les dispositions spécifiées pour les secteurs U et UX ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement des façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en jouxtant la limite séparative, soit en étant implantés en retrait, sans qu'une distance soit imposée au titre du présent règlement.

U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

U 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

U 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur absolue d'une construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles U6 et U7.

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

➤ Secteur U

La hauteur absolue d'une construction nouvelle ne peut excéder 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes de hauteur supérieure à 9 mètres.

➤ Secteur Ux

La hauteur absolue d'une construction ne peut excéder :

- bâtiments à usage artisanal = pas de prescription
- bâtiments à usage principal de bureau = R + 2
- bâtiments à usage de gardiennage ou d'habitation = 9 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, aux antennes d'émission ou réceptions de signaux radioélectriques, ainsi qu'aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

U 11 ASPECT EXTERIEUR

Sur l'ensemble de la zone, les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 FACADES :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol sont interdits.

MENUISERIES :

La pose de volets roulants à caisson apparent sur le bâti traditionnel susceptibles de dénaturer l'architecture des façades sur rue, est interdite.

CLOTURES SUR RUE :

- Elles seront d'un modèle simple
- Les clôtures constituées de plaques de béton scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.
- Les imitations par peinture de matériaux naturels sont interdites
- les murs bahuts n'excéderont pas 1 mètre de hauteur.

➤ **Secteur U (sauf Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔ)**

Les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes.

➤ **Secteur Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔ :**

Les nouvelles constructions, par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions principales existantes

TOITURES :

Les toitures des constructions ayant façade sur rue seront à deux pans, et le faitage parallèle à la façade principale sur rue

- la teinte des matériaux de toitures devra être choisie dans les nuances de rouge à brun.
- les toits doivent avoir une pente comprise entre 20 et 40° par rapport à l'horizontale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Elles ne s'appliquent également pas aux annexes, dépendances, garages, d'une surface inférieure à 40 m²

FACADES

- les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.

L'ensemble des dispositions de l'article U11 ne s'appliquent pas aux constructions ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt-cinq m², y compris les accès.

➤ Secteur U :

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour les immeubles à usage d'habitation et assimilés est le suivant :

Par logement de type T1 ou T2 : 1

Par logement de type T3 à T5 : 1.5

Par logement de type T6 et plus : 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacements par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les emplacements à réserver pour les véhicules utilitaires : ils seront déterminés dans chaque cas particulier.

Rappel :les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (voir article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Ces aménagements figureront sur le plan masse des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

U14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE I I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

AU I OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone sont interdits :

- Toute construction, toute utilisation et tout dépôt, de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol,
- Les parcs d'attraction

De plus sont interdites :

- Les installations classées
- Les constructions à usage artisanal ou industriel, agricole et forestière,

En secteur 2AU : toutes les constructions, ouvrages ou installations sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à l'équipement du secteur en réseaux de desserte.

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES **SOUS CONDITION**

Dans les secteurs 1AU ,1AUa et 1AUb, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances
- les constructions à usage de commerces de bureau, d'hébergement hôtelier ou d'équipements collectifs faisant partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat

collectif pourront s'implanter soit en jouxtant la limite séparative, soit en étant implantés en retrait, sans qu'une distance soit imposée au titre du présent règlement.

AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

AU 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur absolue d'une construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles U6 et U7.

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue d'une construction nouvelle ne peut excéder 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes de hauteur supérieure à 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, aux antennes d'émission ou réceptions de signaux radioélectriques, ainsi qu'aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes.

LES FACADES :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol sont interdits.

CLOTURES SUR RUE :

- Elles seront d'un modèle simple

- Les clôtures constituées de plaques de béton scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.

- Les imitations par peinture de matériaux naturels sont interdites

- les murs bahuts n'excéderont pas 1 mètre de hauteur.

L'ensemble des dispositions de l'article AU11 ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent également pas aux poteaux, pylônes, candélabres, aux antennes d'émission ou réceptions de signaux radioélectriques.

AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Un nombre minimum d'emplacements sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt-cinq m², y compris les accès.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour les immeubles à usage d'habitation et assimilés est le suivant :

Par logement de type T1 ou T2 : 1

Par logement de type T3 à T5 : 1.5

Par logement de type T6 et plus : 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacements par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les emplacements à réserver pour les véhicules utilitaires : ils seront déterminés dans chaque cas particulier.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

collectif pourront être implantés, soit en jouxtant la limite séparative, soit en retrait, sans qu'une distance soit imposée au titre du présent règlement.

A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur absolue d'une construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles U6 et U7.

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue d'une construction nouvelle ne peut excéder 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes de hauteur supérieure à 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, aux antennes d'émission ou réceptions de signaux radioélectriques, ainsi qu'aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

TOITURES :

La couleur des toitures doit être dans les tons de rouge à brun

FACADES :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les imitations par peinture, de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.

Les bâtiments d'activité, pour ce qui concerne les matériaux de couverture, ainsi que les bardages doivent être traités avec des matériaux de couleur mate.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

NATURELLE

N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute dépôt, construction et toute utilisation du sol sont interdits est sauf celles mentionnées en article N2

N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont autorisés à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

-sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et au caractère naturel de la zone ; que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site et qu'un éventuel risque d'inondation soit pris en compte

les occupations et utilisations du sol suivantes

➤ **Secteur Nb :**

- les abris de jardins ou à bois
- l'extension mesurée des constructions existantes, leur modification, leur reconstruction après sinistre,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions présentant un intérêt général, notamment musée, salle d'exposition, de conférence

➤ **Secteur Nl**

Les constructions installations et ouvrages nécessaires à l'aménagement des aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions et équipements dédiés aux activités culturelles

➤ **Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs :**

Les installations de production d'énergie renouvelable sont admises à condition de ne pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur absolue maximale ne doit pas dépasser 9 mètres pour les habitations individuelles et leurs dépendances

La hauteur absolue des abris de jardin et des constructions de loisir à usage privé ne doit pas dépasser 4 mètres.

- **Autres secteurs**
Sans objet

N 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour l'ensemble de la zone N,
les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts
En ce qui concerne la zone Nl, les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes.

Rappel :Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (voir articles R111-21, R442-6 et R443-10 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet