

## II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### ZONE U Secteur Uc

#### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone urbaine à vocation mixte. Elle comprend un secteur de moyenne densité, dont l'urbanisation est discontinue. Il est à vocation principale d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la suite des 14 articles au titre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Uc- 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les terrains aménagés destinés à une exploitation permanente et/ou saisonnière pour l'accueil des campeurs et des caravanes ; le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobil home (art. R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- 1.2. La construction de plus de deux garages successifs en façade sur rue présentant une largeur totale de façade supérieure à 8 mètres est interdite.
- 1.3. Le changement de destination de garages existants sur rue est interdit pour des parcelles inférieures à 500 m<sup>2</sup>.
- 1.4. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de gravats, de déchets industriels ou domestiques.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Toutes activités susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

**ARTICLE Uc-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Est autorisée la construction de bâtiments
- à usage d'habitat, artisanal, commercial, de service, de bureaux et d'équipement d'intérêt collectif,
  - les installations classées ou non quelles que soient les régimes auxquelles elles sont soumises et doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.
- 2.2. Est autorisé, en outre : la mise aux normes, restauration, rénovation, réhabilitation et changement de destination de bâtiments existants, leur agrandissement, transformation, les annexes jointives ou non.
- 2.3. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :
- les extensions mesurées de bâtiments inférieures ou égales à 30% de la SHOB de la construction principale,
  - les annexes mesurées jointives ou non inférieures ou égales à 30% de la SHOB de la construction principale,
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Uc- 3 : ACCES ET VOIRIE**

**3.1. ACCES**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve, par un acte authentique ou par voie judiciaire, de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux (en application de l'article 682 du Code Civil).
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets et être adaptés à l'opération future.

### **3.2. VOIRIE**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées, les impasses, les carrefours, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la collecte des déchets ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.1. Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- 4.2.1. Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.
- 4.3.2. En absence de réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de celui-ci. Les aménagements nécessaires conformes à la législation en vigueur sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

- 4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution doivent être enterrés.

## **ARTICLE UC- 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1. Toute division de propriété doit être établie de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

- 7.4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour la reconstruction de bâtiments existants, ni pour les extensions mesurées et annexes mesurées jointives, ni les ouvrages techniques tels que définis à l'article 2.3. celles-ci doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

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

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol pour les équipements d'intérêt collectif.

**ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable ou 16 mètres au faitage mesurés à l'aplomb des façades par rapport au terrain naturel. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif.
- 10.2. Des dépassements de hauteurs sont autorisés pour les installations de caractère technique ou des motifs architecturaux nécessaires au fonctionnement des édifices.
- 10.3. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur est mesurée à l'aplomb des façades au milieu de celles-ci et par rapport au terrain naturel jusqu'au faitage ou l'acrotère.

**ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier, le traitement de leurs abords sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme) sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.1.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

- 5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 6.1. En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux abords des RD 125, RD 313 et RD 316.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres mesurés depuis la limite d'emprise publique.
- 6.3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas s'il existe un alignement de fait des constructions. Celui-ci doit être respecté. Un alignement de fait est défini par l'observation d'un même alignement préexistant sur au moins quatre parcelles contiguës ou consécutif à l'implantation d'une nouvelle construction.
- 6.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2.3 :
- Les annexes non jointives doivent être implantées en retrait de la façade de la construction principale.
  - Les extensions ou annexes jointives doivent être implantées à 2 mètres au moins de l'emprise publique ou à l'alignement de la façade de la construction principale.
  - La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations peuvent être implantés en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci.

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

- 7.1. Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit observeront un recul au moins égal à la moitié de la hauteur, hors tout, du bâtiment ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. La construction d'un bâtiment jouxtant la limite séparative de parcelle est autorisée si sa hauteur est inférieure à 4 mètres ou à 7 mètres s'il s'agit d'une pointe de pignon.
- 7.3. Pour les terrains qui bordent le Canal du Grand Rang, le Gambon ou le ruisseau de Paix, il est exigé un recul des constructions de 5 mètres par rapport au nez de berge de ces cours d'eau.

11.1.3. Les vérandas et verrières sont autorisées.

11.1.4. Les antennes paraboliques, d'un diamètre supérieur à 1 mètre, installées sur la toiture visibles depuis l'espace public sont interdites. Les nouvelles opérations de logements groupés doivent comporter une antenne collective.

## **11.2. ADAPTATION AU SOL**

11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions en zone inondable ; se référer alors aux prescriptions complémentaires.

11.2.3. Les constructions dont la surface au sol est supérieure à 400 m<sup>2</sup> doivent comporter au moins deux volumes différenciés.

## **11.3. ASPECT**

11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tels que les parpaings ou briques creuses non revêtus.

11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région. Dans le cas de constructions jumelées, le ravalement doit être fait en harmonie.

11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

11.3.5. Les extensions de constructions existantes et les annexes jointives ou non doivent être de matériaux en harmonie avec la construction principale.

## **11.4. TOITURES**

11.4.1. Les toitures principales doivent comporter au minimum 2 pentes, supérieures ou égales à 35° ou être de forme libre sous condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages. Les toits de la construction principale doivent avoir un débord (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou d'un mur en rive de toiture. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales.

11.4.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.3 :

- Les toitures des annexes non jointives doivent avoir au minimum une pente supérieure ou égale à 15°.
  - Les toitures des annexes jointives doivent observer une pente proche de la construction principale.
  - Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment détruit la pente de toiture est celle qui préexistait avant le sinistre ou observer une pente minimum de 40°.
  - Il n'est pas fixé de prescription pour les ouvrages techniques.
- 11.4.3. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les extensions mesurées et les annexes jointives mesurées.
- 11.4.4. Les matériaux de couverture et leurs teintes doivent être choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. L'emploi du zinc est autorisé. Les feutres bitumeux sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions. Les matériaux transparents ou translucides, teintés ou non sont autorisés pour les couvertures des verrières et vérandas.
- 11.4.5. La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

## 11.5. CLOTURES

- 11.5.1. Les clôtures sur voies publiques doivent être constituées :
- soit de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique ;
  - soit d'une grille ou d'éléments horizontaux ou verticaux montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.
- La hauteur maximale admise des clôtures est de 2 mètres sur voies publiques et limites séparatives.
- 11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.
- 11.5.3. Les portails doivent être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux.

## ARTICLE Uc-12 : STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des espaces publics.
- 12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de 1 place par logement. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions anciennes.

Pour les autres constructions :

- hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- commerces : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, non comprises les surfaces de stationnement des poids- lourds.
- Autres constructions à usage d'activité ou d'équipement : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

- 12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cour de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- 12.4. Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, locaux d'activités et culturels à raison d'un minimum de :
- établissements d'enseignement : 40m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100 élèves.
  - équipements culturels, sportifs ou sociaux : 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.
- 12.5. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

#### **ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uc-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS maximum est fixé à 0,5.

14.2. Il n'est pas fixé de COS pour les équipements d'intérêt collectif.

## SECTION 4 - PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 1. SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS

Ils sont délimités en application de l'article R123-11 du code l'urbanisme.

#### 1.1. Les axes de ruissellement et de contribution aux ruissellements

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

**Article R-1 :** Sont interdites toutes les nouvelles constructions et installations dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf celles visées à l'article R-2.

**Article R-2 :** Sont autorisés :

- Les reconstructions après sinistre à condition que celles-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation.
- Les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, jointives ou non, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

#### 1.2. Les secteurs inondables

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

**Article I-1 :** Sont interdits :

- les constructions nouvelles hors locaux sanitaires ou de gardiennage.
- les sous-sols pour les constructions neuves,
- les clôtures pleines,
- les remblais.

**Article I-2 :** Sont autorisés :

- Les réhabilitations des constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ;
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci n'ait pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques destinés à réduire les risques liés aux inondations ;
- Les remblais d'une hauteur inférieure ou égale à la cote de référence de la crue de 1910 augmentée d'un mètre ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques destinés à réduire les risques liés aux inondations.

**Article I-3 :** Autres prescriptions :

- L'implantation des bâtiments ne devra pas gêner le libre passage des crues.
- Les parties de constructions situées en zone inondable sont traitées en matériaux insensibles à l'eau. Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion sont traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs.
- Les coffrets électriques doivent être au dessus de la cote inondable.

**2. LES SECTEURS SOUMIS A DES NUISANCES SONORES**

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré sur le document graphique les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (voir arrêté et mode de calcul en annexe du règlement).