

ZONE U

ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans toutes les zones U :

- les constructions à destination agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les constructions et installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les carrières,
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI, dans les secteurs indicés "s".

Dans les zones U concernées des secteurs 1, 2 et 3 de l'AVAP :

- toutes occupation et utilisation du sol dans les jardins identifiés en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à l'exception de celles indiquées à l'article U-2.

Dans les zones U concernées des secteurs 2 et 3 de l'AVAP :

- les équipements d'énergies renouvelables à l'exception de ceux mentionnés dans l'art U-2.

ARTICLE U-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones Us :

- dans les secteurs indicés "s", les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI.

Dans les zones U concernées des secteurs 1, 2 et 3 de l'AVAP :

- dans les jardins identifiés en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les petits bâtis de jardin , les soutènements si nécessaires, les clôtures, les piscines et bassins, sous réserve de ne pas dénaturer le jardin.
- les équipements d'énergie renouvelables sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP.
- les espaces publics seront traités selon les dispositions de l'AVAP.
- le petit bâti de jardin sous réserve d'avoir une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière.

Dans les zones U concernées du secteur 1 de l'AVAP :

- les petits bâtis de jardin sous réserve d'être implantés en continuité d'un mur de clôture.

Dans les zones U concernées du secteur 2 de l'AVAP :

- les constructions autorisées seront réalisées sous réserve d'accompagnements paysagers suffisants selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées du secteur 3 de l'AVAP :

- tout projet d'aménagement doit être accompagné d'un plan de plantation précisant les tracés, les essences des haies arbustives et des arbres, selon les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cf. article R.111-4 du code de l'urbanisme (mentionné au Titre I article 2 du présent règlement).

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : voir article 8 du titre I du présent règlement.

Eaux usées : voir article 11 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales : voir article 10 du titre I du présent règlement.

Réseaux d'électricité et de télécommunications : les réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées. A cette fin, les projets de lotissement ou de construction doivent comporter des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Dans les zones UA et UC hors secteur 1 de l'AVAP :

A l'exception des bâtiments publics ne respectant pas cette règle, en secteur UA, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement.

Dans les zones U concernées des secteurs 1, 2 et 3 de l'AVAP :

- le petit bâti de jardin aura une emprise au sol maximale de 20 m².

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones U hors secteurs de l'AVAP :

En secteur UA, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 4 niveaux, soit 3 étages sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Dans les secteurs indicés "a" (UAa et UAas) la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens en cas de hauteur supérieure à cette limite.

En secteur UC, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans les zones U concernées des secteurs 1,2 et 3 de l'AVAP :

- pour le bâti neuf, le gabarit et la volumétrie devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- le petit bâti de jardin aura une hauteur de rez-de-sol selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées du secteur 1 de l'AVAP :

- les volumes principaux traditionnels seront conservés.

Dans les zones U concernées du secteur 3 de l'AVAP :

- pour le bâti existant, le gabarit et la volumétrie existants doivent être conservés. La réhausse est interdite.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les zones U hors secteurs de l'AVAP :

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes en tuiles canal ou tuiles romanes,
- des façades en maçonnerie enduites de teinte ocre dont les ouvertures sont en général plus hautes que larges.

Les murs de clôtures maçonnés en limite de l'espace public seront limités à une hauteur de 1,20 mètres.

Dans les zones U concernées des secteurs 1,2 et 3 de l'AVAP :

- les matériaux de façades, les menuiseries, la couverture du bâti neuf devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- les dispositifs d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable devront respecter les dispositions de l'AVAP.
- la coloration des murs, menuiseries, ferronneries, matériaux de couverture, éléments de jardin (clôture et mobilier...) devront respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U des secteurs 1 et 2 de l'AVAP :

- pour le bâti ancien, les murs sur la rue, les murs mitoyens, les murs sur la cour ou le jardin, les réseaux et équipements techniques en façade, les percements, les menuiseries et leur serrurerie, les stores bannes, les enseignes et pré-enseignes, les mirandes et galeries, la couverture, le volume des toitures, le sens de faitage et les pentes de toiture, les lucarnes et les percements dans le plan du toit et les puits de jour, les corniches, génoises, débords de toiture et reprise des eaux, les cheminées et les antennes, les clôtures devront respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U des secteurs 2 et 3 de l'AVAP :

- la création ou la reprise de : soutènements, merlons, ouvrages d'art anciens, clôtures, petit bâti de jardin, piscines, bassins et pièces d'eau devront respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U du secteur 2 de l'AVAP :

- les constructions autorisées s'adapteront à la pente, sous la ligne de crête, les plantations participeront de l'insertion, dans le respect des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

En zone UC, le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les zones U hors secteurs de l'AVAP :

Au moins 30 % des espaces libres devront être plantés.

Dans les zones U concernées des secteurs 1,2 et 3 de l'AVAP :

- les espaces publics seront plantés selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées des secteurs 1 et 3 de l'AVAP :

- les jardins seront plantés de végétaux et d'arbres de haute tige à feuilles caduques, selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées des secteurs 2 et 3 de l'AVAP :

- le petit bâti de jardin sera accompagné de plantations, selon les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées du secteur 1 de l'AVAP :

- les jardins seront exclusivement soit des jardins potagers, soit des jardins d'agrément, soit des vergers. Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. Les haies doivent respecter les dispositions de l'AVAP.

Dans les zones U concernées du secteur 2 de l'AVAP :

- les jardins seront exclusivement soit des jardins potagers, soit des jardins d'agrément, soit des parcs arborés, soit des vergers, soit des boisements, soit des prairies. Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. Les haies doivent respecter les dispositions de l'AVAP.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.