

1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La présentation générale du règlement et sa structure sont fixées par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme pris en application de l'article L.123-1 et L123-20

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolitions
- Le stationnement des caravanes
- La création d'installations classées ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- L'ouverture de terrains de campings et de caravanings ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- La création d'élevage
- Les terrains de quad ou similaire

Zone Ui :

- Tout aménagement en cave ou sous sol ou faisant face aux ruissellements et coulées boueuses
- Les remblais, exhaussement du sol, à l'exception de ceux soumis à condition de l'article 2
- Les sous sols¹

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les créations d'installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et les nuisances pour le voisinage.

Zone Ui :

- Les remblais et exhaussements de sols sont admis si ils sont :
 - o Soit temporaires, liés aux constructions et installations autorisées
 - o Soit destinés à réduire les conséquences des risques sous réserve de justifications techniques.

¹ Etages de locaux souterrains, ou enterrés, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction. Est en sous-sol ce qui est construit au-dessous du niveau naturel du sol avoisinant.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies doivent être suffisantes pour assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, l'accès peut être limité à celui établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**4-1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

4-2. Assainissement**4-2.1. Eaux usées**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (les eaux ménagères et les eaux vannes) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Afin de limiter la surcharge du réseau d'évacuation des eaux pluviales, la règle générale est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération.

En zone U :

En cas d'impossibilité technique d'infiltration totale sur le site, un débit de fuite maximum de l'ordre de 2 litres par seconde et par hectare est autorisé si le réseau d'eau pluviale est à proximité immédiate.

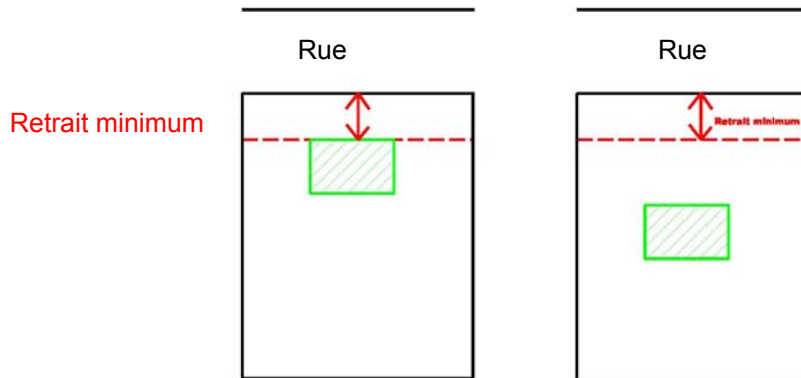
ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement soit à 2 mètres minimum de l'alignement. Le long de la rue Jean Mermoz le retrait minimum sera de 2 mètres sauf les garages qui pourront s'implanter en limite de voie. Les box de garages de plus de 3 garages accolés doivent être implantés à 3 mètres minimum de la voie.

Exemple



Pour les constructions d'activité, artisanales, ou industrielles, le long de la rue Mermoz : Elles devront s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à la voie.

Dispositions particulières à l'ensemble des secteurs :

L'adaptation aux règles ci-dessus est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public.

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

La construction pourra s'implanter soit sur la limite séparative soit à « m minimum de celle-ci. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure qui pourront avoir des distances différentes.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions d'habitations devront s'implanter à 3 m minimum de distance, si elles ne sont pas jointives.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

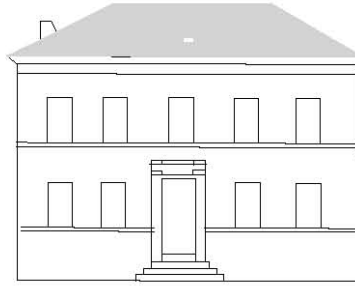
ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions d'habitations ne doivent pas dépasser : rez de chaussée + 1 étage + combles aménagées ou non.

Combles aménagés
ou non

1 étage

Rez de chaussée



Exemple :
Hauteur maximum Rez de
chaussée + 1 étage +combes

Les autres constructions et installations ne doivent pas dépasser 10 mètres au faitage.
Cette règle ne s'applique pas à : l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant celle de l'existant)

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Les parpaings doivent être recouverts d'un enduit.

En zone U et Ui :

Les élévations :

Les constructions industrielle, artisanale, ou agricole :

Les élévations devront être de teintes bois, ou gris, ou tons de pastel.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Les élévations des constructions d'habitations seront de tons de pastel, en brique ou en essentage de bois.

Les chalets ne sont pas autorisés (type chalet savoyard)

Les toits :

Les toits des constructions d'habitations :

- Matériaux : en tuile orangée ou en ardoise.
- Pente : La pente minimum est de 30 % à deux pans minimum. (sauf extension de l'existant et véranda si non visible de la rue)
- Les toitures terrasses si elles sont végétalisées.

Les autres constructions : les toits seront de couleur tuile orangée ou ardoisée bleutée.

Les toits des bâtiments d'activité, artisanales, entrepôts, commerciale devront disposer d'une pente minimum de 30%. Une pente comprise entre 15 et 30 % est admise sous la condition qu'un acrotère cache la toiture depuis l'espace public.

Les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont végétalisées.

Les clôtures :

Les plaques ciment ne sont pas autorisées en limite de rue.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1.80 m.

En zone Ui : les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau

ARTICLE U 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspond aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

En application de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements aidés par l'Etat.

ARTICLE U 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée lors de construction ou installation nouvelle.

Les espaces des parcelles bâties restant libres doivent être plantés et traités en espaces verts. Des haiezs naturelles sont recommandées. Elles peuvent être, entre autre, composée notamment de Salix Bedula, érable....

Les essences naturelles sont particulièrement recommandées. Une liste est jointe en annexe du présent règlement.

Les bâtiments agricoles, artisanales et d'entrepôts doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec au minimum 2 arbres et quelques arbustes.

Zone Ui :

Une végétalisation de 20 % du terrain est demandée, elle prendra la forme de haie d'essences naturelle et/ou d'enherbement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1Aua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation autre que ceux mentionnés à l'article 2.
- Les installations classées sauf celles indiquées dans l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
- Les pistes de quad ou similaires

ARTICLE 1Aua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions devront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone en fonction des orientations sectorielles.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements autorisés dans la zone ou à proximité d'un atelier artisanal.
- Les constructions provisoires liées à un chantier de construction ou de rénovation sans être supérieure à la durée dudit chantier.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisations à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Aua 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies doivent être suffisantes pour assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès se feront à l'intérieur de la zone selon le schéma de l'orientation sectorielle, aucun accès direct sur la rue Jean Mermoz n'est autorisé.

ARTICLE 1Aua 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4-1. Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire.

4-2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction sous réserve d'accord des autorités compétentes.

Les eaux industrielles :

Elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet et les rejets ne sont autorisés que sous réserve d'accord du gestionnaire.

Eau pluviale :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Afin de limiter la surcharge du réseau d'évacuation des eaux pluviales, la règle est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération.

4-3 : réseaux électrique et téléphonique

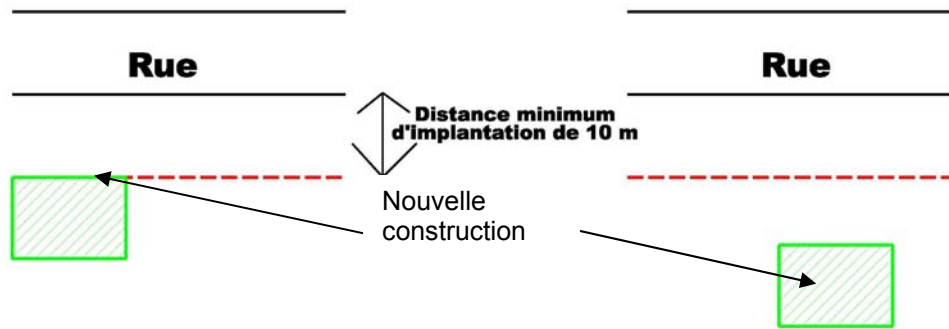
L'enfouissement des réseaux d'électricité et téléphonique est exigé.

ARTICLE 1AUa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :
- 10 mètres de la limite d'emprise des voies



t

La règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation et réfection des constructions existantes, et à l'extension de bâtiments existants nécessaires aux besoins de l'activité existante.
- aux petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public.

ARTICLE 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments devront être implantés à 5 m minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure qui pourront avoir des distances différentes, ni aux constructions existantes (adaptation, réfection, aménagement)

ARTICLE 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

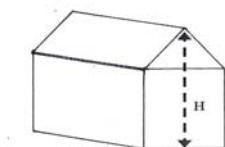
Sans objet

ARTICLE 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

Le point le plus haut d'une construction ne peut dépasser 10 m au faîtage (à l'exception d'ouvrages techniques nécessaires à l'installation)



$$H \leq 10 \text{ m}$$

ARTICLE 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les élévations :

Les constructions industrielle, artisanale, ou agricole :

Les élévations devront être de teintes bois, ou gris, ou tons de pastel ou essentage de bois, la brique est également autorisée.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Les constructions d'habitation :

Les élévations des constructions d'habitations seront de tons de pastel, en essentage de bois, ou brique.

La clôture :

Le grillage doit être vert et rigide. La clôture pourra être en mur sans dépasser 2 m de haut.

Les matériaux permettant une économie d'énergie sont favorisés.

ARTICLE 1Aua 12 – Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les besoins liés aux stationnements des véhicules lourds doivent être assurés en dehors des voies publiques, sans occasionner de gêne notamment en terme de visibilité, ni de risque de sécurité.

ARTICLE 1Aua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les stationnements devront être végétalisés. Un aménagement paysager des aires de stationnement sera obligatoire.

Les espaces libres devront être végétalisés, en essences naturelles et enherbement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Aua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle