

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone U

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs Ua et Ub

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.
- Les constructions et installations dont les destinations sont les suivantes sont interdites :
 - industrie
 - exploitation agricole et forestière
- Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
 - campings
 - stationnement isolé des caravanes, sauf dans le secteur Ua
 - parcs résidentiels de loisirs
 - parcs d'attractions
 - dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut
 - ouverture et l'exploitation de carrières
 - affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont rendus nécessaires pour la construction des bâtiments ou de leur dépendances.

Dans les secteurs Ux et Uy

- Les constructions et installations dont les destinations sont les suivantes sont interdites :
 - habitat, sauf dans les cas prévus à l'article 2
 - exploitation agricole et forestière
- Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
 - campings
 - stationnement isolé des caravanes
 - parcs résidentiels de loisirs
 - parcs d'attractions
 - ouverture et l'exploitation de carrières
 - affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont rendus nécessaires pour la construction des bâtiments ou de leur dépendances.

Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)

- Les mares ou zones humides et les fossés ou cours d'eau identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- Les vergers, arbres isolés ou haies identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.
- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains cultivés à protéger repérés sur le règlement graphique.

Préservation du patrimoine architectural (article L151-19)

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

Prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement

- Les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

- Les constructions en sous-sols sont interdites.
- Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.
- Les piscines enterrées sont interdites.

Dans les secteurs concernés par un risque technologique lié au stockage d'ammonitrates

- Dans la zone de protection de 215 mètres autour d'un silo à engrais (*effets létaux significatifs*), toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets domino et de la gestion des situations d'urgence).

Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos de stockage de céréales

- Dans la zone de sécurité située 1,5 fois la hauteur d'un silo de stockage de céréales sans être inférieure à 50 mètres, les nouvelles constructions qui ne sont pas liées à cette activité sont interdites.

Dans les secteurs situés à moins de 15 mètres d'une ligne électrique à haute tension

- Toute nouvelle construction est interdite.

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées à condition :

- de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique ;
- de ne pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru du Radon et de la Fieffe ;
- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs Ua et Ub

- Les constructions à usage autre que l'habitat sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances, notamment olfactives et sonores, à un niveau compatible avec le voisinage des zones habitées.

Dans le secteur Ux et Uy

- Les constructions et installations destinées à l'habitat sont autorisées à condition d'être destinées au logement de gardiennage d'un bâtiment à usage autre que l'habitat situé sur l'unité foncière concernée, ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur place, et d'être accolé au bâtiment d'exploitation.
- Les dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Pour les opérations de constructions destinées à l'habitation

- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comprenant au moins dix logements doivent comporter au moins un logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État représentant au moins 10 % de la surface de plancher. Le nombre de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État à réaliser sera arrondi au chiffre inférieur.

Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)

- Dans les zones de constructibilité limitée figurant sur le règlement graphique, les nouvelles constructions sont limitées à un bâtiment par unité foncière. Leur emprise au sol maximale est définie à l'article 9 et leur hauteur maximale est définie à l'article 10.

Prise en compte des risques

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et ne pas entraver l'écoulement des eaux de crue.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement

- Toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par ruissellement.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

- Les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Dans les secteurs concernés par un risque technologique

- Dans la zone de protection de 270 mètres autour d'un silo à engrais (*effets létaux*), l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions de même que les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux.
- Dans la zone de protection de 595 mètres autour d'un silo à engrais (*effets irréversibles*) et dans la zone de protection de 1185 mètres autour d'un silo à engrais (*effets indirects*), les nouvelles constructions doivent être conçues pour réduire leur vulnérabilité aux effets de surpression. Les surfaces vitrées devront respecter les caractéristiques techniques décrites dans le « *guide pratiques fenêtres dans la zone 20-50 mbar* » annexé au règlement littéral.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (voir en annexes du dossier de PLU).

Prise en compte des nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les nouvelles constructions devront comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

Article U 3 : Accès et voirie

Accès

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La largeur d'un accès sur la voie publique ne doit pas être inférieure à **4 mètres**, exception faite pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de **5 mètres** de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de **4 mètres** et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur d'emprise des voies privées ne doit pas être inférieure à **8 mètres**.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le département sur son réseau routier et réalisés en concertation avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales générées par une nouvelle construction doivent être gérées à la parcelle.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier, etc.*).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ua

- Les constructions peuvent être édifiées à **l'alignement** des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait de celui-ci. Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait, il est obligatoire d'édifier à l'alignement une clôture végétale ou un mur en maçonnerie (voir article 11).

Dans le secteur Ub

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement représenté sur le **règlement graphique**, ou à défaut en retrait d'au moins **3 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf des sentes piétonnes où l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Dans le secteur Ux et Uy

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement représenté sur le **règlement graphique**, ou à défaut en retrait d'au moins **5 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Exceptions

- Une **extension** peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.

- Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.
- Certains éléments non clos de construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul (*perrons, balcon, auvent, rampes, débord de toiture...*).

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur ~~la limite séparative~~ *les limites séparatives* ou avec un recul d'au moins **3 mètres** par rapport ~~à la limite séparative existante, modifiée~~ *aux limites séparatives existantes, modifiées* ou à créer.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

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

Dans le secteur Ua et Uy

- Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ub et Ux

- Deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être écartées d'au moins **3 mètres**.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.
- Ces règles ne sont pas applicables aux édifices dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres hors tout et de moins de 20 m² d'emprise au sol.
- Ces règles ne sont pas applicables aux piscines extérieures et autres constructions dont la hauteur est nulle.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ub

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **50 %** de l'unité foncière.

Dans les zones de constructibilité limitée

- Dans les zones de constructibilité limitée figurant au règlement graphique, l'emprise au sol des nouvelles constructions nouvelles est limitée à **20 m²**.

Dans les secteurs situés à moins de 15 mètres d'une ligne électrique à haute tension

- L'emprise au sol de toute nouvelle construction est limitée à **20 m²**.

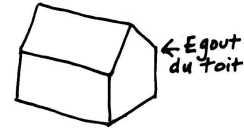
Exceptions

- Les édifices techniques publics ne sont pas assujettis à ces règles.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Ua et Ub

- La hauteur de toute construction ne peut excéder **trois niveaux** habitables et **9 mètres** mesurés à l'égout du toit.



Dans le secteur Ub

- Toutefois, une nouvelle **maison individuelle** située dans le secteur **Ub** ne doit pas excéder **deux niveaux** habitables et **6 mètres** mesurés à l'égout du toit.

Dans le secteur Ux

- La hauteur de toute construction ne peut excéder **12 mètres** hors tout.

Dans le secteur Uy

- Il n'est pas fixé de règle.

Dans les zones de constructibilité limitée

- Dans les zones de constructibilité limitée figurant sur le règlement graphique, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à **3,5 mètres** hors tout.

Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments préexistants.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.

Article U 11 : Aspect extérieur

Aspect des façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les façades des constructions seront d'une couleur proche de celle de la maçonnerie locale (les couleurs vives sont interdites).
- Dans le secteur **Ua**, les façades présentant l'aspect du bois sont interdites.
- Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.
- *Les conduits de fumées en métal sont interdits sur les façades sur rues.*

Aspect des toitures

- Dans le secteur **Ua**, le volume principal des habitations doit avoir des pentes de toit comprises entre 35 et 45° ou une toiture terrasse ; la pente des toitures n'est pas réglementée dans les autres secteurs.
- Les volumes secondaires² (*accolés au volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre*) des habitations peuvent avoir une toiture d'inclinaison libre.
- Le sens des faîtages du volume principal des habitations sera parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives ou à la voie.
- Les matériaux de couverture des habitations doivent avoir l'aspect de la petite tuile de pays, de l'ardoise noire ou du zinc (*par exemple, la tuile plate noire est autorisée puisque son aspect se rapproche de celui de l'ardoise*).
- Les seuls types de lucarnes autorisés sont les lucarnes à croupe (**lucarne capucine**) ou à fronton (**lucarne jacobine**). Les lucarnes doivent présenter une fenêtre plus haute que large.

Aspect des clôtures sur rue

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures décoratives et les plaques de tôles ou de ciment sont interdites.

²Une veranda est un volume secondaire.

Éléments de patrimoine à préserver (article L151-19)

- L'aspect des façades et des toitures des constructions anciennes repérés sur le règlement graphique doit être conservé.

Exceptions

- L'aspect de la façade et de la couverture de l'extension d'une construction existante peut être identique à celui de la construction à étendre.
- Il n'est pas fixé de règle pour l'aspect des façades et couvertures des équipements publics.

Article U 12 : Stationnement

- Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération de construction ou de changement de destination de locaux.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- L'espace consacré au stationnement des véhicules doit être proportionné aux besoins des constructions et installations concernées avec pour 80 m² de surface de plancher au moins une place de stationnement pour un véhicule léger et au moins une place de stationnement pour un deux-roues.
- Pour les habitations, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement.
- Une aire de stationnement doit présenter une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 2,5 mètres.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Exceptions

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

Dans le secteur Ua

- Au moins **10 %** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Dans le secteur Ub

- Au moins **25 %** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; toute demande de défrichement est irrecevable ; la nature boisée des terrains doit être préservée.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
 - dangereux, chablis ou morts ;
 - situés dans un bois privé doté d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêt préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Préservation des trames verte et bleue (article L151-23)

- Les vergers, haies et arbres isolés repérés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les pompes à chaleur aérothermiques devront présenter un faible niveau sonore, compatible avec le voisinage des zones habitées.

Préservation du patrimoine architectural (article L151-19)

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

Article U 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction principale.