

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

La **zone U** délimite les secteurs déjà urbanisés

Elle se délimite en **2 zones : U et Uza**

Les zones U se décomposent en deux zones U1 et U2

- **les zones U1** correspondent aux zones **raccordées à l'assainissement collectif**
- **les zones U2** correspondent aux zones **non raccordées à l'assainissement collectif** dans lesquelles les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord du maire après présentation de la demande à la communauté de Communes des Terres Vives, sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

- **la zone Uza** correspond à la zone d'activité artisanale et technique

<h4><u>ZONES U1 et U2</u></h4>

ARTICLE U1 : - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *Les lotissements à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale.
- *Les terrains de stationnement de caravanes destinés à l'habitation permanente.
- *Les terrains de camping.
- *Le dépôt de véhicules désaffectés et autres déchets de toute nature (ferrailles, matériaux de démolition, déchets de plus de 5m² de surface)

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- *Les abris de jardin de 15m² maximum et un seul par îlot

- *Les dépôts de matériaux divers liés à une activité professionnelle devront être masqués à la vue par une haie végétale d'un maximum de 2m de haut.

- *Les installations classées hormis les carrières sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, si les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, sont compatibles avec le voisinage.
- *Les constructions et installations à usage d'activités sont admises si elles sont compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir
- *Toute nouvelle construction ne devra pas être implantée à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau.

ARTICLE U 3 – VOIRIE ET ACCES

***Voirie :**

-Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3.50m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (obtenu éventuellement par application de l'article 682 du code civil)

-Les voies doivent avoir les caractéristiques correspondant à leur utilisation
-Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plateforme -*Toutefois, des voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées, à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3.50 m et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter.*

- *si la voie dessert quatre constructions ou moins,*
- *ou s'il s'agit d'une voie piétonne,*
- *ou si la réduction de la largeur est rendue nécessaire par l'implantation d'une construction existante.*

-Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

***Accès :**

-Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

-Lorsque le terrain n'est pas directement desservi, son accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

***Eau potable:**

-Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

***Assainissement – Eaux usées :**

Zones U1 :

-Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

-L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Zones U2 :

-Les eaux usées doivent être orientées vers un dispositif de traitement individuel des eaux usées et vannes sur le terrain. La proposition du dispositif n'est autorisée que sous réserve de l'accord du maire après présentation de la demande à la communauté de Communes des Terres Vives, sur le système de traitement et d'évacuation des effluents. (*voir étude d'assainissement*)

-Les réseaux d'eaux usées doivent être conçus pour être branchés sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

-L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité et télécommunication :**

- Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Pour être constructible un terrain doit

- avoir des caractéristiques permettant le raccordement au réseau collectif d'assainissement ou la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées conforme à la surface constructible, soit 800 m² pour les terrains raccordables et 1800 m² pour les terrains non raccordables au moment du dépôt de Permis de Construire. (cf la délibération du Conseil municipal du 4 février 2005 et 27 janvier 2006 concernant le schéma directeur d'assainissement)
- être desservi par une voie ouverte à la circulation publique.

La construction peut toutefois être autorisée sur des terrains de superficie inférieure:

- s'ils sont déjà bâtis
 - .dans le cas d'agrandissement de bâtiments existants, dans les limites fixées aux articles U14 et U15,
 - .dans le cas de reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial,
 - .ou pour la réalisation d'annexes.
- dans le cas de terrains nus, s'ils ne résultent pas d'une division postérieure à la date de publication du P.O.S. initial (16 janvier 1981), dans les limites fixées aux articles U14 et U15.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées déjà construites à l'alignement;

*Les constructions non implantées à l'alignement doivent être en retrait de 5 m de celui-ci.

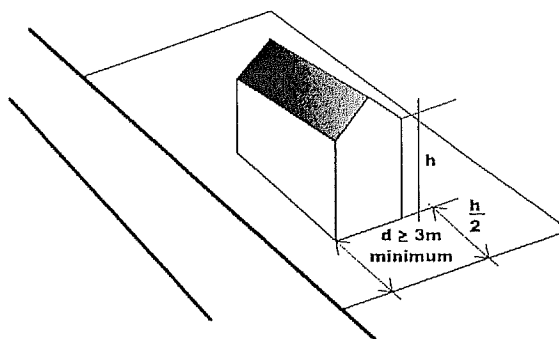
**Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de constructions groupées.*

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (sur une ou deux limites), soit en retrait.

*Lorsque le bâtiment à construire n'est pas implanté sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.



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

*Néant

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions de toute nature, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à :

-10 m à l'égout du toit

*Pour les équipements publics il n'est pas fixé de hauteur maximum, mais le dépassement de 10 m de hauteur devra être justifié par une intégration dans le site du bâtiment.

*Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

*Dans le couloir de ligne de transport d'énergie électrique, elle est limitée à 8m au faîtage

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

*Les bâtiments, y compris leurs éventuelles annexes, doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Ils doivent être adaptés à la pente du terrain, le cas échéant. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture de la région y compris les constructions en bois.

*Les toitures des maisons d'habitation devront avoir une pente de 70% minimum.

**Toutefois une pente différente pourra être acceptée suivant le caractère exceptionnel de l'architecture.*

*Les toitures terrasses ne sont admises que pour des constructions basses en rez-de-chaussée uniquement ne dépassant pas 3.50m.

*Les couvertures et les bardages en tôles métalliques brillantes sont interdits.

*Les clôtures ne devront pas dépasser 2m de haut.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

*Pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, il est imposé au minimum une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

**Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise, ou fait réaliser, lesdits emplacements.*

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

*Les arbres existants doivent être maintenus. Les arbres détruits à l'occasion des travaux d'aménagement ou de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

*Dans un projet de constructions groupées, 10% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts collectifs lorsque la superficie du terrain dépasse 10 000 m².

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

*Les dépôts doivent être masqués par une haie végétale de 2m maximum de haut.

ARTICLE U 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Le C.O.S. de la zone est de 0.30 pour les terrains de 800 m²

*Le C.O.S. est de 0.15 pour les terrains de 1 800 m²