
ZONE U

Zone à vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat qui correspond au chef-lieu.

On distingue :

- Un secteur Ua qui correspond à la partie ancienne du chef-lieu, dont les caractéristiques spécifiques d'implantation du bâti nécessitent des règles différentes.
- Un secteur Ub dans lequel la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1 mètres.
- Un secteur Uc dans lequel le COS est fixé à 0,40
- Un secteur Up correspondant à l'emplacement réservé pour un programme de logements mixte en vertu de l'article L.123-2-b.
- Un secteur Un, non desservi par le réseau public d'assainissement
- Un secteur Ut qui correspond à la zone touristique du Fresnau
- Un secteur Ul qui correspond aux espaces affectés aux activités sportives et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt commercial
 - industriel
- les dépôts de ferrailles, de remblais, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- les terrains de camping et de caravanage.

Secteur Un :

- les logements collectifs

Secteur Ut :

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol en dehors :

- d'équipements liés au tourisme du Fresnau

Secteur UI

Sont interdites toutes occupations et utilisation du sol en dehors de :

- Des constructions et installations à destination d'équipement sportif, de loisirs ou culturel

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage,
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage,
- L'aménagement et l'extension limitée du terrain de camping existant,
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage,
- les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique,

- les constructions à usage artisanal ou industriel, sous réserve que leur surface hors œuvre nette n'excède pas les 250 m² et qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage
- les lotissements ou groupes d'habitation sous réserve d'un schéma organisé de zone prenant notamment en compte les liaisons avec les zones avoisinantes
- les reconstructions après sinistre, le cas échéant, sous réserve de prescriptions particulières (recul par rapport aux voies).

Secteur Up :

- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un programme de logements mixte incluant de l'habitat intermédiaire ou collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des chemins départementaux n° 105, N° 134 et n° 57, les accès directs doivent être vivement déconseillés. Ils seront limités à un seul par propriété et interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Toute opération d'ensemble doit prévoir une liaison avec les terrains ou opérations riveraines.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis de services techniques responsables ; en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être déversées sur les trottoirs et les chaussées.

- Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Secteur Un, non desservi par le réseau public d'assainissement :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au Schéma Général d'Assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

Dans le secteur Un :

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

Dans ce cas, la surface d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 4 000 m². Celle-ci est ramenée à 1 200 m² si la construction est raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette distance est portée à 3 mètres pour les constructions annexes.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris

voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Secteur Ua :

Sauf indication contraire portée au plan, une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 mètres, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement.

Toutefois,

- une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres peut être édifiée, pour une faible partie, en retrait de l'alignement ;
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisées ;

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis pour des raisons architecturales et urbanistiques.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'un schéma d'organisation de zone.

Secteur Ua :

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifée en ordre continu (accolée) d'une limite séparative à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifée que sur une des limites latérales. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres

Au delà de la bande de 15 mètres pré-citée, toute construction ou partie de construction peut-être implantée en limites séparatives, à défaut la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, des ajustements à cette règle pourront être admis dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, compte tenu de la configuration parcellaire et sur justification architecturale.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou de contrainte architectural.

Toutefois les garages liés aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR

La hauteur au faîtage des constructions (d'habitation) est limitée à 8 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

La hauteur des constructions annexes implantées à moins de 4 mètres de la limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 2 mètres, ni inférieure à 1 mètre.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Une hauteur supérieure à 8 mètres pourra toutefois être autorisée :

- pour le programme de logements prévu à « Croix- Blanche » (Emplacement réservé en application du *b* de l'article L.123-2)
- et pour les équipements liés au tourisme dans la zone Ut du Fresnau

Secteur Ua :

La hauteur maximale d'un bâtiment ne doit pas excéder la hauteur moyenne pratiquée dans l'ensemble dont fait partie la construction, avec une tolérance de plus ou moins un mètre.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

Secteur Ub :

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 1 mètre.

1.1.1 ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions devront s'intégrer au bâti existant. Les bases de l'architecture locale doivent être respectées.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur minimale de 1 mètre. Ils peuvent être surmontés d'une grille, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres. Tout autre mode de clôture est interdit.

Secteur Ub :

Les murs de clôtures, situés à l'alignement des voies publiques ne peuvent pas être supérieurs à 1 mètre ; ils peuvent toutefois être surmontés d'une grille, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par habitation

Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors œuvre nette de vente ou d'exposition.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

Etablissements scolaires :

Maternelle et école primaire : deux places par classe

Collège : deux places par classe

Secteur UL :

Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte des besoins créés par l'équipement, de ses jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être aménagé en espaces communs plantés.

En bordure des voies nouvelles, de plus de 7 mètres d'emprise, créées dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, des alignements d'arbres doivent être créés.

Les essences plantées sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'essences locales. La plantation d'essences d'ornement, de type cyprès, forsythia, devra être évitée.

Les arbres existant en bon état seront maintenus autant que faire se peut.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Le coefficient des sols est limité à 0,15.

Secteur Uc

Le coefficient des sols est fixé à 0,40.

Secteurs Ut, Ua, Ul et Up :

Non réglementé.