

## ZONE URBAINE U

Caractéristiques de la zone :

La zone U comprend les parties déjà urbanisées équipées ou appelées à l'être à court terme par la commune. C'est une zone mixte pouvant recevoir habitations, services, commerces et activités.

Elle comprend trois secteurs :

Ua, correspondant aux quartiers centraux à l'Est de la voie ferrée,

Uf, correspondant aux espaces utilisés par l'activité ferroviaire

UL, correspondant au village vacance

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existants.

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

#### ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes, à l'exception du secteur UI
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception du secteur UI
- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :
  - d'altération de la nappe,
  - de nuisances sonores,
  - de nuisances olfactives,
  - de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article U 1 sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Dans le secteur U1, les terrains de camping et de stationnement des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont autorisées.

Dans le secteur Uf, les constructions d'habitation sont admises à condition d'être liées au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et dépôts destinés aux activités ferroviaires.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une **largeur minimale de 3 mètres**, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront avoir une visibilité suffisante, devront être regroupés et présenter un dégagement suffisant pour la visibilité.

#### Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres de chaussée.

Les voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle, le flux restitué au milieu naturel ne doit pas être supérieur à celui généré antérieurement. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

#### Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné. Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), dont les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévu)
- télédistribution éventuelle

---

### **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées.

---

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

---

#### I - Dans le secteur Ua :

Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux :



- à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- dans une bande de 8 mètres.

Pour les constructions annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, ...) des dispositions différentes peuvent être autorisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, des dispositions différentes peuvent être autorisées sauf en bordure des voies existantes où le présent article s'applique.

#### II - Dans le reste de la zone :

Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement.

En bordure de la RD 730, en dehors de l'agglomération (au sens code de la route), les constructions à usage d'habitation doivent respecter une marge de recul de 35 m de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 m pour les autres constructions.

#### III – Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone et ses secteurs

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

---

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

---

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des terrains, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 30 m au moins de la limite de la forêt. Les terrains couverts par la marge de recul issue de l'application du paragraphe précédent doivent être situés sur la même unité foncière que la construction.

---

### **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les bâtiments et leurs annexes.

---

### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle, en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

---

## ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport à la configuration naturelle du sol excepté pour les constructions implantées à l'alignement où la hauteur des constructions pourra égaler celles des constructions voisines.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur. De même, il n'est pas fixé de règle de hauteur dans le secteur Uf.

---

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures seront constituées :

- D'un mur d'une hauteur inférieure à 1,00 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- De grillage éventuellement doublé d'une haie d'essences variées.
- D'une haie d'essences variées.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 mètres.

Il pourra ne pas être tenu compte des dispositions ci-dessus pour les clôtures existantes.

Les murs en pierre seront conservés sauf s'il est nécessaire de créer un accès. En ce cas, une ouverture dans le mur pourra être autorisée à condition qu'elle soit strictement limitée aux besoins de l'accès.

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie des matériaux entre la clôture de son terrain et le bâtiment principal implantés sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.

---

## ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

---

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement qui devront être aménagés sur la propriété, dont une devra rester non close et accessible directement depuis la voie.

Non réglementé pour les autres catégories de constructions.

---

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.I du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant les indications de tramage figurées sur les pièces graphiques, dans une bande de 4 m de part et d'autre des cours d'eau, aucun boisement n'est classé afin de permettre tous travaux éventuels d'aménagement hydraulique de ces cours d'eau.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.