

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

Qualification de la zone : Zone urbaine de constructions principalement contemporaines. Elle comprend un **secteur U3a** qui correspond à un lotissement très dense et homogène.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1.1 - Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 - Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

ARTICLE U3 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation, y compris sous forme de gîte ou chambre d'hôte.
- 2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement
- 2.3 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales, ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changement de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6 - Les installations type mobil home, habitat léger de loisir et assimilés, sont interdites sauf autorisation délivrée par l'autorité compétente.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

- 3.1.1 - 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.
- 3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès
- 3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.
- 3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Pour les habitations, la largeur d'accès et de la voirie de desserte interne (ou du passage) doit être de 4 mètres minimum.

3.1.6 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.7 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.8 - Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3 mètres depuis l'alignement.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

ARTICLE U3 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne devront pas ruisseler sur l'espace public ni sur les parcelles voisines.

4.3.2 - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et visant à la limitation des débits d'eaux évacués sur une propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales générés par les opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés.

ARTICLE U3 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

ARTICLE U3 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales seront implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit alignées sur les constructions mitoyennes. Cette distance est portée à 10 mètres dès lors qu'à l'alignement est inscrit une plantation classée au titre de l'article L151-19 et 15 mètres dans le cas d'un EBC.

6.2 - En **secteur U3a**, les constructions seront alignées sur l'une ou l'autre des maisons mitoyennes, sauf dans le cas de la présence d'une plantation classée au titre de l'article L151-19.

ARTICLE U3 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en recul minimal de 3 mètres.

7.2 **En secteur U3a**, les constructions d'habitation devront obligatoirement être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives

ARTICLE U3 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE U3 9 - Emprise au sol

9.1 - L'emprise au sol est de 60% maximum.

9.2 - **En secteur U3a**, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE U3 10 - Hauteur des constructions

10.1 - En secteur U3, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse, ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 mètres.

En secteur U3a, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + combles aménageables ni 6 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse.

10.2 - Des dépassements de hauteur à l'égout de toiture pourront être autorisés pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

10.3 - Les extensions et annexes ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation.

10.4 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

ARTICLE U3 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non l'inverse.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm entre le sommet de l'acrotère et le plan de la toiture.

11.3.2 - Les toitures mono pentes, à deux pentes et les toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - Les toitures à deux pentes doivent présenter des débords de toiture de 30 cm minimum par rapport aux murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Pour les constructions d'habitation, tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.2 - Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.3 - L'acier ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments classés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

• Pour les habitations et les équipements publics

11.7.4 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.5 - Les couleurs vives sont autorisées.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.6 - Les annexes, les extensions et les vérandas de style contemporain sont autorisées.

- Divers

11.7.7 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.8 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement composées d'une haie d'essences locales.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.4 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1,80 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection suite à un sinistre de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

ARTICLE U3 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé : 2 places par logement.

12.3 - En cas de changement de destination en logement ou en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

12.4 - Les portails seront installés en retrait de 5 mètres de la limite de propriété.

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et à entretenir.

ARTICLE U3 13 – Espaces libres et plantations

13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons perméables,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massifs, arbres, potager,...),
- les toitures végétalisées.

13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.4 - Les espaces végétalisés des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement), le minimum de 20% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.5 - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.6 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes.

13.7 - Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.8 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE U3 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ARTICLE U3 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.