

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

Qualification de la zone : Zone urbaine centrale à vocation d'équipements publics.

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

ARTICLE U4 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 U4 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.3 - La reconstruction sur place d'un mur ancien ou d'une construction détruits à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.
- 2.4 - 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 U4 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

- 3.1.1 - 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.
- 3.1.2 - 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.
- 3.1.3 - 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,

3.2 - Voirie

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

ARTICLE U4 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 - Les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

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

ARTICLE U4 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE U4 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de l'une ou l'autre des maisons mitoyennes soit avec un recul de 3 mètres minimum avec les voiries et emprises publiques. 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 - Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées en conformité avec l'article 6.1 pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 - Les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non de moins de 25 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.4 - D'autres implantations pourront être admises :

- pour tenir compte du bâti existant, de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de la circulation.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif disposées sur des terrains de faibles dimensions.

ARTICLE U4 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Des reculs inférieurs à 5 mètres, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment, pourront être autorisés :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par l'article 7.1, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- pour les extensions mesurées des bâtiments principaux, les annexes jointives ou non de moins de 25 m² d'emprise au sol, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

7.2 - Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins :

- 15 mètres de la limite séparative d'un EBC.
- 10 mètres de la limite séparative d'une plantation classée au titre de l'article L151-19 pour les constructions principales.
- 5 mètres de la limite séparative d'une plantation classée au titre de l'article L151-19 pour les constructions annexes.

ARTICLE U4 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE U4 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE U4 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 16 mètres au faîtage.

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

ARTICLE U4 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

11.1.1 - 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 côte 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.

11.3.2 - Les toitures mono pentes et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - Il est recommandé de réaliser 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 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés, 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, le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (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 - Ces 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 assure une bonne intégration, la discrétion étant 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.

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 annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.

11.7.6 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

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 U4 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 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion intégrée des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et à entretenir.

ARTICLE U4 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - 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.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE U4 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

15.2 - L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U4 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.