

# ZONE UO

## Caractère de la zone UO

La zone UO est une zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat dont les CINASPIC. C'est une zone d'urbanisation future soit par extension urbaine (UO1, UO2..) soit dans le cadre de projet de renouvellement urbain (UOr).

## Article UO 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur
- 3- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagé.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

## Article UO 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Constructions nouvelles ou existantes

- 1- Les constructions nouvelles et travaux d'aménagement sous réserve de s'intégrer dans une **opération d'aménagement**<sup>1</sup> portant soit sur la totalité de la zone, soit réalisée par opérations successives sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du futur secteur.
- 2- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre «Dispositions générales » du présent règlement.
- 3- La construction de bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser deux annexes par logement.
- 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles UO6 et UO7 s'appliquent.

#### Autres utilisations du sol

- 6- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

---

<sup>1</sup> Voir premier chapitre « définition »

## Article UO 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article UO 4

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **4- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UO 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UO 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

#### **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

#### **4- Voies ferrées**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

## **Article UO 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

## Article UO 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UO 9

### Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UO 10

### Hauteur maximale des constructions

#### 1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

#### 2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale au faîtage des constructions annexes ne peut dépasser 3,5 m.

## Article UO 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE UO 12

### Aires de stationnement

#### 1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

## **2. Normes à respecter**

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

## **ARTICLE UO 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **1. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

#### **2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

#### **3- les haies et clôtures végétales**

Les haies seront libres et variées, composées à base de végétaux d'essences diverses et locales. Les haies mono spécifiques composées uniquement de conifères ou de lauriers palmes seront interdites.

## **Article UO 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UO 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UO 16**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.