

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE
U

Caractère de la zone

La zone U comprend les secteurs urbains ou seulement résidentiels de la ville d'AGNEAUX, à l'exclusion des zones spécifiquement réservées aux activités économiques (dont le règlement est porté après celui-ci).

Elle est destinée à recevoir de l'habitat et les services, activités ou équipements normalement présents dans un centre urbain ou des quartiers résidentiels.

Elle comprend des secteurs Ud où une urbanisation plus dense sera autorisée.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas normalement liées et compatibles avec l'activité urbaine et l'habitat sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles implantations industrielles ou agricoles,
- Les carrières, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés en dehors des secteurs spécifiquement équipés et viabilisés pour cet effet.
- L'hébergement léger de loisirs.

Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. U.2

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec l'activité urbaine et le voisinage résidentiel, le cas échéant.

L'aménagement, l'extension ou la construction des annexes des installations existantes sont autorisés sous réserve que l'augmentation des risques et des nuisances qui en résulteraient ne les rende pas incompatibles avec l'activité urbaine et le voisinage résidentiel, le cas échéant.

Dans la zone de risque industriel « Z2 » (reportée au règlement graphique en application de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2002) :

Les nouvelles constructions respecteront les dispositions constructives prévues par l'arrêté préfectoral.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I) ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II-VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont aménagées de placettes pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

a) EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction destinée à l'hébergement, le travail, le repos ou l'agrément de personnes.

b) Eaux USEES : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :
- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle; en l'absence de réseau, les installations seront conformes à la réglementation en vigueur et seront prévues pour pouvoir être facilement raccordées dès sa réalisation,
- dans les zones d'assainissement non-collectif les installations individuelles d'assainissement respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

c) Eaux PLUVIALES : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe, est limité à sa capacité.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

d) - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE : les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Néant

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U.6

1) Les constructions respecteront les indications portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

2) Les constructions prolongeront les fronts bâtis (continus ou non) qui bordent les rues, qu'ils soient implantés à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Des retraits partiels sont autorisés :

- s'ils sont motivés par des nécessités techniques ou de sécurité des échanges,
- s'ils servent la qualité architecturale,
- s'ils permettent la réalisation d'espaces ouverts au public devant des

- constructions publiques, ou à vocation collective
- pour les vérandas d'une surface maximale de 20m²

En l'absence de front bâti, les constructions sont implantées à une distance :
- de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à l'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
 - aux constructions situées à l'arrière d'un front bâti,
 - à la reconstruction à l'identique après sinistre,
 - aux équipements d'infrastructure, ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. U.7

- 1) Les constructions respecteront les indications portées au règlement graphique, en l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.
- 2) Les constructions sont implantées :
- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
 - les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être implantées dans une bande comprise entre la limite séparative de propriété et 3m.
- 3) Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :
- à la reconstruction à l'identique après sinistre,
 - aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. U.8

Néant

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

Les constructions comprendront au maximum :

- en Ud : 3 niveaux droits plus des combles.
- sur le reste de la zone : 2 niveaux droits plus des combles.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Sous-sols

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m ; il ne sera alors pas compté dans le calcul des niveaux.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.11 Aspect extérieur

Art. U.11

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

COULEURS ET MATERIAUX

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Sa couleur sera harmonieuse avec le paysage du quartier.

CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés.

L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Sur rue : Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) - la hauteur des murets est limitée à 0,80m sur rue sauf dans le cas où le terrain naturel de la propriété (hors talus) est plus élevée que le seuil de la voirie, dans ce cas la hauteur de 0,80 s'applique au terrain de la propriété

- une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets,
- des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur claire ou en bois naturel. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades avant surchargées et de façades arrière pauvres. Les bardages seront choisis dans des nuances en harmonie avec les constructions environnantes.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Article U.12 Stationnement

Art. U.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour le calcul du nombre de places, on se référera à l'annexe jointe au présent règlement. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.

Article U.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. U.13

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de résineux est interdite.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

OBLIGATION DE PLANTER :

Les parcelles recevant de l'habitat et ayant une superficie au moins égale à 400m² comprendront un espace vert au moins égal à 20% de la superficie totale de la parcelle. Il sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m² de parcelle.

Les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations d'une superficie supérieure à 5000m² comprendront des espaces verts communs aménagés (de façon à constituer des aires de jeux pour les enfants, ou des espaces verts de cœur de quartier) et plantés (à raison d'un arbre pour 100m² par tranche de 100m² d'espace vert). Leur superficie totale sera au moins égale à 10% de la superficie du terrain d'emprise de l'opération ; ces espaces seront distincts des aires de stationnement et de ceux recevant les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Rappel : les haies sont plantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur est inférieure à 2m, et à une distance minimale de 2m pour les plantations dont la hauteur dépasse 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. U.14

En Ud : Il est égal à 1.

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

Il ne pourra, pendant une période de 10ans, être construit sur les terrains qui seraient détachés, que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés.

Dans la zone de risque industriel « Z2 » (reportée au règlement graphique en application de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2002) : Le COS est limité à 0,08.

Sur le reste de la zone : Néant.