

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UR

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UR est une zone urbaine mixte de renouvellement urbain faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La zone est dédiée aux habitations, aux commerces et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones :
- Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.
- Les constructions et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de celui-ci.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.
Emprise au sol	Non réglementée.
Hauteur	<u>Hauteur absolue</u> : Cf. dispositions générales <u>Hauteur relative</u> : Cf. dispositions générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone à l'exception de Bailleul	
Intégration des constructions	Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée. Les percements des portes et fenêtres des constructions à usage d'habitation seront de proportion verticale, en front à rue uniquement.
Matériaux	Les murs extérieurs des constructions devront être majoritairement réalisés en brique. Il est toléré l'utilisation d'autres matériaux tels que l'enduit, le bois, le verre ou le métal.

Toiture	<p>Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les toitures en ardoises sont autorisées.</p> <p>Les toitures des constructions à usage d'habitation auront une pente minimale de 35°.</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique).</p> <p>Les combles prévus ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.</p>
Clôtures	Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.

Espaces libres et plantations	cf. Dispositions réglementaires générales
--------------------------------------	---

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	<p>Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins.</p> <p>A minima, il est exigé 1 place de stationnement par logement nouveau créé.</p>
Autres destinations	<p>Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ; - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales