

**Titre 2 : Dispositions applicables à la zone  
urbaine**

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Les secteurs Ua, Ub, Uh sont des secteurs urbains à caractère plus ou moins dense destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur Ui est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs ainsi que des équipements publics, éducatifs, associatifs.
- Le secteur Ue est destiné à recevoir des activités artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles des secteurs Ua, Ub et Uh sont écrites dans le chapitre 1

Les règles des secteurs Ui sont écrites dans le chapitre 2

Les règles des secteurs Ue sont écrites dans le chapitre 3

**CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR U**

Le **secteur U** est un secteur urbain à caractère plus ou moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uh** est un secteur urbain à caractère de village destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles, artisanales, industrielles qui seraient incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances sauf exception indiqués à l'article 2.

Les constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

La création ou l'extension des constructions destinées aux activités agricoles ou industrielles ;

Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;

Les terrains de campings et caravanings ;

Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;

Les dépôts.

**ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- 1) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des activités nuisantes, des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- 3) L'extension de bâtiments d'activités artisanales dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
- a. Une extension maximale de 50 m<sup>2</sup> pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m<sup>2</sup>
  - b. Une extension maximale de 30% de l'emprise au sol de bâtiment d'une emprise au sol de plus de 150 m<sup>2</sup>.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

- 4) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 5) Les constructions d'équipements d'intérêt public ou collectif sous réserve de respecter d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- 6) Les affouillements ou exhaussements liés à des projets de constructions, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

La création d'accès directs sur la RD 178, hors agglomération, est interdite.

La création d'accès directs aux routes départementales est soumise à autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m
- les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE U.4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

Il est rappelé en annexe du présent règlement les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et assainissement.

##### Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### Assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra alors être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Cet assainissement doit être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur concernant ces installations (filière réglementaire, ...).

##### Eaux résiduelles industrielles

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dans les zones Ua, Ub et dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE U.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra en fonction de la topographie un système d'assainissement non collectif.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En ce qui concerne l'implantation des éoliennes en bordure des routes départementales, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât de cet équipement doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

### **1) Prescriptions**

#### **En secteur Ua :**

Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) ou en retrait minimum de un mètre si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

#### **En secteur Ub**

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- Des marges de recul de la RD 178 définie au plan de zonage
- De 10 mètres minimum de la limite d'emprise des autres Routes Départementales

Dans tous les autres cas : les constructions pourront s'implanter soit en limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, soit en retrait de 5 mètres minimum des d'emprise des voies publiques ou privées

#### **En secteur Uh**

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- Des marges de recul de la RD 178 définie au plan de zonage
- De 25 mètres minimum de la limite d'emprise des autres Routes Départementales

Dans tous les autres cas : les constructions pourront s'implanter soit en limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, soit en retrait de 5 mètres minimum des d'emprise des voies publiques ou privées

### **2) Exceptions**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.

- En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant ne respectant pas la règle.

- L'implantation de la construction, y compris le garage, à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité.

#### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Un alignement différent pourra être autorisé pour

- les extensions de bâtiments existants édifiés à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra toutefois pas réduire la marge de recul existante.
- l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant.

#### **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage de logements ne peut excéder :

- 3 niveaux (R+2) avec en plus la possibilité d'aménagement des combles sur un niveau en secteur Ua,
- 2 niveaux (R+1) avec en plus la possibilité d'aménagement des combles sur un niveau en secteurs Ub et Uh,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs ; aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

**ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS****Constructions*****- Rénovations et aménagements des constructions anciennes :***

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit maintenir la composition générale existante ou reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

***- Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre***

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les extensions de bâti pierre, les annexes et les dépendances devront s'intégrer harmonieusement avec la construction principale

Rappel : une partie des constructions est inscrite dans un périmètre de protection de Monument Historique. Toute intervention ou construction neuve fait donc l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Toitures :**

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Dans le cas de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.

Les toitures des constructions contemporaines ou les constructions favorisant les énergies renouvelables pourront déroger à la règle précédente.

Des toitures différentes pour les avancées, annexes et dépendances (pentes et matériaux utilisés) et notamment les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte architectural et paysager.

Elles seront réalisé dans des matériaux de qualité s'harmonisant avec la construction principale. L'utilisation de matériaux de récupération ou de tout matériau dont la tenu dans le temps n'est pas garantie est proscrite.

**Clôtures :****- Hauteurs :**

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- En secteur Ua afin de respecter une continuité du bâti ou des clôtures limitrophes sans toutefois être supérieure à la hauteur à l'égout des constructions limitrophes.
- pour les piliers des portails.

**- Composition des clôtures**

**En limite d'emprise publique**, les clôtures doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité). Elles doivent être constituées :

- soit par un mur de 1 m de hauteur maximale surmonté ou non par un autre dispositif de clôture (panneaux à claires-voies, grille,...) sauf en secteur Ua où la hauteur pourra être supérieure
- soit par tout dispositif de clôture à l'exception de ceux mentionnés ci-après

Les clôtures végétales sont autorisées en doublage des dispositifs présentés ci-dessus.

**En limite séparative**, sont autorisés tout dispositif de clôture à l'exception de ceux mentionnées ci-après. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Dans le cas de prolongement de clôtures sur une parcelle, l'extension devra respecter la composition de la clôture existante. Lorsqu'il s'agit de clôtures traditionnelles en pierre, en pisé, ... la restauration ou l'extension devra obligatoirement reprendre la composition d'origine.

**Les dispositifs utilisés devront impérativement assurer une bonne intégration de la clôture dans son environnement urbain et paysager. Sont notamment interdits :**

- Les clôtures en plaque de béton moulé sauf en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,5m.
- Les murs en parpaing non enduit
- L'utilisation de matériaux de récupération, de bâche de type brise vent,

**Architecture contemporaine :**

Les règles préétablies de cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de projets architecturaux contemporains et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur architecturale exemplaire et par le respect de l'environnement.

**ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Est imposé un minimum de :

- 2 places par logement neuf
- 1 place par logement créé après division et pour les logements sociaux ( 1 par logement créé).

Il est demandé :

Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé
- entre 151 & 500 m <sup>2</sup>	5 places pour 100 m <sup>2</sup>
- entre 501 & 1000 m <sup>2</sup>	10 places pour 100 m <sup>2</sup>
- entre 1001 & 2500 m <sup>2</sup>	20 places pour 100 m <sup>2</sup>
- entre 2501 & 5000 m <sup>2</sup>	17 places pour 100 m <sup>2</sup>
- entre 5001 & 10000 m <sup>2</sup>	15 places pour 100 m <sup>2</sup>
- au-dessus de 10000 m <sup>2</sup>	12 places pour 100 m <sup>2</sup>

Autres commerces

- entre 0 & 150 m<sup>2</sup> : Non réglementé
- 1 place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Établissements divers

Hôtels	1 place par chambre
Restaurants, cafés	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtels restaurants	la norme la plus contraignante
Cliniques, foyers	1 place pour 2 lits
Salles de sport ou spectacle	1 place pour 2 personnes,
Établissements d'enseignement	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UI

Le secteur UI est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs ainsi que des équipements d'intérêt public ou collectif, éducatifs, associatifs, ...

### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article UI 2.

### ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives pratiquées dans le secteur, les équipements d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les logements de fonction liés aux activités du secteur sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment abritant l'équipement

Les affouillements ou exhaussements liés aux projets de construction, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

### ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

La création d'accès directs aux routes départementales est soumise à autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**ARTICLE UI 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

Il est rappelé en annexe du présent règlement les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et assainissement.

**Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) ou en retrait minimum de un mètre si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En ce qui concerne l'implantation des éoliennes en bordure des routes départementales, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât de cet équipement doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

**ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 m.

*Exceptions :*

Un alignement différent pourra être autorisé pour

- les extensions de bâtiments existants édifiés à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra toutefois pas réduire la marge de recul existante.
- l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant.

**ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

**ARTICLE UI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ue

Le secteur Ue est destiné à recevoir des activités artisanales, commerciales et de services.

#### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue2.

#### ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions à usage d'activités économiques compatibles avec la vocation de la zone : artisanat, commerce et service.

Les logements de fonction sous réserve d'être limité à un logement par activité intégré dans le volume du bâtiment d'activité : la surface de plancher du logement ne devra pas excéder 80 m<sup>2</sup> et être inférieure à l'emprise du bâtiment d'activité.

Les extensions de logements de fonction existant à la date d'approbation de la présente modification.

Les installations et constructions d'intérêt public ou collectif y compris les ateliers techniques municipaux sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les affouillements ou exhaussements liés au projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

#### ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

##### Accès :

La création d'accès directs aux routes départementales est soumise à autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Voirie :**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale conseillée de chaussée : 6 m
- largeur minimale d'emprise : 10 m

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE Ue 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

Il est rappelé en annexe du présent règlement les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et assainissement.

**Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Cet assainissement doit être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur concernant ces installations (filière règlementaire, ...).

**Eaux résiduaires industrielles**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Réseaux électriques et de télécommunication.**

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- Des marges de recul de la RD 178 définie au plan de zonage
- De 25 mètres minimum de l'emprise de la RD 322
- De 10 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées

#### **Exceptions :**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant ne respectant pas la règle.

En ce qui concerne l'implantation des éoliennes en bordure des routes départementales, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât de cet équipement doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

### **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

L'implantation en limite séparative peut être conditionnée à la mise en place d'un dispositif contre les incendies (mur coupe-feu, ...) adapté à l'activité.

#### **Exceptions :**

Un alignement différent pourra être autorisé pour :

- les extensions de bâtiments existants édifiés à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra toutefois pas réduire la marge de recul existante.
- l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant.

## **ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux utilisés garantir une bonne intégration du bâtiment dans son environnement architectural et paysager.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (agglomérés de ciment, ...) ne peuvent être laissés apparents.

### Toitures

Sont interdits les couvertures en fibrociment non peint et la tôle galvanisée ou brillante

### Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

Elles seront réalisées :

- en panneau rigide en limite d'emprise publique
- en grillage ou panneau rigide en limite séparative

Ces dispositifs peuvent être doublés par une haie végétale constituée d'essences locales (troène, charme, chèvrefeuille arbustif, ...).

## **ARTICLE Ue 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les normes à respecter sont les suivantes :

### Construction à usage de logements de fonction

- 1 place par logement.

### Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m <sup>2</sup>	1 place par fraction de 50 m <sup>2</sup>
- entre 151 & 500 m <sup>2</sup>	5 places pour 100 m <sup>2</sup>
- entre 501 & 1000 m <sup>2</sup>	10 places pour 100 m <sup>2</sup>
- entre 1001 & 2500 m <sup>2</sup>	20 places pour 100 m <sup>2</sup>
- entre 2501 & 5000 m <sup>2</sup>	17 places pour 100 m <sup>2</sup>
- entre 5001 & 10000 m <sup>2</sup>	15 places pour 100 m <sup>2</sup>
- au-dessus de 10000 m <sup>2</sup>	12 places pour 100 m <sup>2</sup>

Autres commerces

- 1 place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Établissements divers

Hôtels	1 place par chambre
Restaurants, cafés	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtels restaurants	la norme la plus contraignante

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE U<sub>6</sub> 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction y compris les terrains utilisés pour les dépôts doivent faire l'objet d'un aménagement paysager

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances. La zone tampon mentionnée sur le plan du règlement doit être plantée.

Les haies inscrites au plan du règlement au titre de l'article 123-1-7 doivent être préservés et entretenues.

Les dépôts de plein air doivent être masqués par des plantations. Aucun dépôt ne peut être autorisé dans les marges de recul définies à l'article U<sub>6</sub>6.

Les plantations arbustives et arborées futures seront composées d'essences locales de type chêne pédonculé, châtaignier, Saule Meursault, troène des bois, chèvrefeuille, ...

**ARTICLE U<sub>6</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.