

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLE **AUX ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent différents secteurs :

- Les **zones U** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat comprenant un sous-secteur Uh identifiant la zone urbaine du Pied Doré
- Les **zones U'** à vocation d'équipement d'intérêt collectif public ou privé
- Les **zones Ue** à vocation principale d'activités économiques.

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U

Caractère de la zone U

La zone U correspond aux principaux secteurs d'habitat comprenant la trame urbaine ancienne de la commune et les extensions. Elle a un caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités 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'une zone urbaine à vocation principale d'habitat et notamment :

- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément aux articles R.111-*37 à 40 du Code de l'Urbanisme,
- d) le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme,
- e) les garages collectifs de caravanes,
- f) l'implantation de nouveaux bâtiments à usage agricole.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) Les constructions, extensions, changements d'affectation à usage d'habitation, d'équipement collectif, et de manière générale d'activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- b) Les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances envers le voisinage (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
- d) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I,

- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- f) les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA,...) sont autorisés pour les bâtiments ou activités agricoles déjà en place,
- g) Les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géo thermie - Aérothermie...),
- h) Les extensions de locaux d'activités existants sous réserve de ne pas apporter de nuisances supplémentaires.

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

En secteur Uh, les accès individuels sur la RD 36 sont interdits. Sur l'ensemble des zones U, l'accès aux routes départementales est soumis à l'avis du Conseil général.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

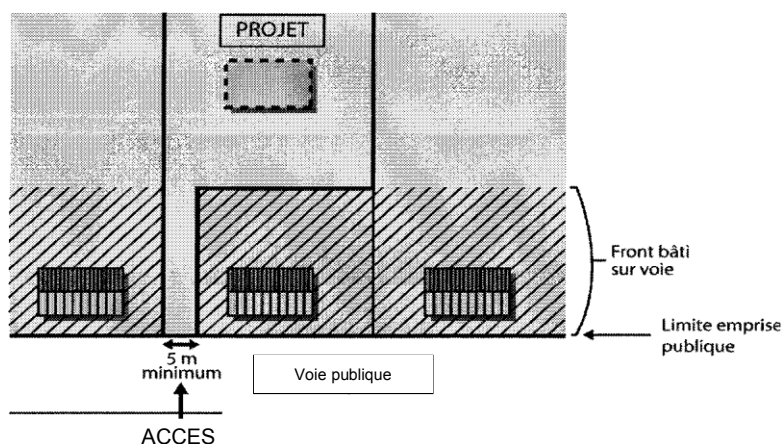
Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès à une parcelle située en second rideau (ou troisième, ...) par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5 m comme indiqué dans le schéma suivant.

Définition du second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle comme indiqué sur le schéma ci-joint.



2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

3 - Allées piétonnes

Une largeur minimale de 2.00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé...).

ARTICLE U4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en cohérence avec le bâti existant implanté sur les parcelles limitrophes, ou dans le cadre défini par les opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...).

En secteur U, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau. L'extension de bâtiment existant ne respectant pas cette règle est autorisée sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante.

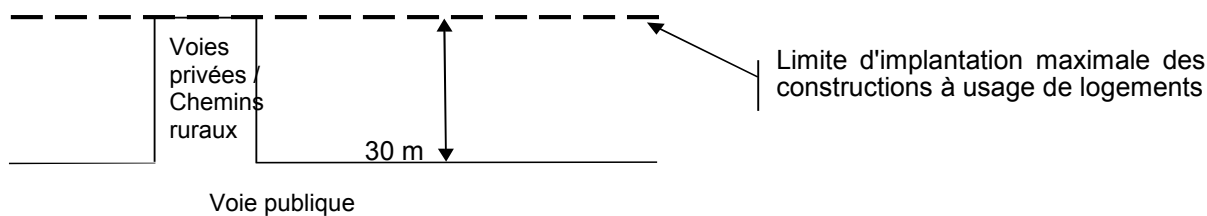
En secteur Uh, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et de 15 m des berges des cours d'eau.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Cas particulier du secteur Uh :

Dans les secteurs Uh, les constructions à usage de logement ne pourront pas être implantées à plus de 30 m de la limite des voies et emprises appartenant au domaine public.

Dans ce cadre, il ne peut être fait référence à une voie relevant du domaine privé (donc y compris les chemins ruraux) pour l'application de cette règle comme indiquée sur le schéma ci-après :



Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les autres constructions autorisées par le présent règlement dès lors qu'il ne s'agit pas de logement : annexes, piscines, abris de jardins,...
- Pour les projets d'aménagement d'ensemble comprenant un minimum de 5 lots.

Sont par ailleurs autorisées au-delà de cette marge, les extensions de logements existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU et ne respectant pas cette règle.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est définie comme suit :

- En secteur U : non définie,
- En secteur Uh : l'emprise au sol est limitée à 20% pour les terrains libres ou issus de divisions foncières après la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture. Pour les dépendances tels que garages, ateliers...La hauteur maximale absolue est de 4,00 m.

Pour les bâtiments construits en limite de propriété, la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans les limites des hauteurs existantes.

2 - Autres constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres bâtiments autorisés dans le secteur sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les dépendances des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles du bâti existant.

Réhabilitation du bâti pierre :

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnelle et pour des raisons techniques,
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue,
- L'extension de ces bâtiments est autorisée. Elle peut être de conception traditionnelle ou moderne mais doit s'intégrer parfaitement avec l'architecture du bâtiment d'origine et l'environnement bâti et paysager.

Les clôtures :

Hauteur : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Composition : La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de bardage en tôle,
- Les murs en parpaings non enduits.

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

1 - Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement correspond à une place en garage collectif ou non ou une aire extérieure. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

2 - Normes de stationnement

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement
- b) pour les transformations, rénovations, extensions et changements d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par logement créé
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

3 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface minimale d'environ 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces verts et l'aménagement des espaces libres et collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones UL"

Caractère de la zone

La zone UL est destinée à accueillir des équipements d'intérêt public ou collectif, (équipements sportifs, de loisirs, médicaux, socio-éducatifs, culturels...) ainsi que les équipements à vocation touristique.

Elle comprend **un sous-secteur UL1** destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités 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'une zone urbaine, notamment :

- a) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- b) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et industriels
- c) les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation.

ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les constructions et installations d'équipement d'intérêt public ou collectif telles que les équipements de loisirs, sportifs, scolaires (Maison de l'Enfance...), sociaux- culturels
- b) Les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager
- c) Les constructions et installations à usage touristique tels que les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, colonies de vacances.
- d) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I.
- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
- f) les logements de fonction liés et nécessaires aux équipements
- g) Les constructions et installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géo thermie – Aérothermie...)
- h) **De plus en secteur UL 1**, les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération. La création de nouveaux accès sur les R.D. est soumis à l'avis des services gestionnaires.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone UL et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3 - Allées piétonnes

Une largeur minimale de 2.00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé...).

ARTICLE UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives réglementaires.

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

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

De plus **en secteur UL1**, conformément aux dispositions du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations (à l'exception des aménagements routiers d'accès à la zone et des aménagements paysagers) doivent être situées en dehors de la marge de recul défini au plan de zonage soit une distance minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD 746.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m

Pour les bâtiments construits en limite de propriété, la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

2 - Autres constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

Pour les bâtiments à usage touristique, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 7 m à l'égout de la toiture.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

De plus en **secteur UL1**, conformément aux dispositions du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations doivent être réalisés de manière à assurer leur intégration dans l'environnement paysager.

Les clôtures

Hauteur : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Composition : La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci pourra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

En secteur UL1, les clôtures devront notamment comprendre une haie de type bocager d'essences variées pour s'intégrer dans l'environnement naturel implanté en limite de la parcelle de façon à dissimuler les autres éléments de clôture.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0,5 m,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent...) ou de bardage en tôle,
- Les murs en parpaings non enduits.

ARTICLE UL12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

A - Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement correspond à une place en garage collectif ou non ou une aire extérieure. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

En secteur UL1, le stationnement des véhicules n'est pas autorisé dans la marge de recul défini par rapport à la RD 746 en application du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

B - Normes de stationnement

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement
- b) pour les transformations, rénovations, extensions et changements d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par logement créé
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

C - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les secteurs à vocation touristique ainsi que l'aire d'accueil des gens du voyage devront être entourés d'un écran végétal (haie champêtre constituée d'essences arbustives locales).

En secteur UI1, Les terrains situés dans la marge de recul définie par rapport à la RD 746 doivent faire l'objet d'un aménagement paysager très qualitatif visant à assurer une bonne intégration de l'aire d'accueil dans son environnement notamment par rapport à la voie.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE UL14 - Coefficient d'occupation du sol

Non

réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UE

Caractère de la zone

La zone UE est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux, hôtellerie, restauration, bureaux commerces salles de loisirs, équipements.

Elle comprend un **sous-secteur UEc** spécifiquement destiné aux activités commerciales et de services.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, notamment :

- a) les constructions à usage d'habitation à l'exception de définies à l'article UE 2
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières
- c) le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme
- d) le stationnement de caravanes isolées
- e) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

De plus en secteur UEc, les constructions autres que celles liées à une activité commerciale, de services ou d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services ainsi que les installations liées à ces types d'activités sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

En secteur UEc seules les constructions et installations liées à une activité de commerce, service ou celles d'intérêt collectif sont autorisées.

- b) les affouillements et exhaussements sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- c) les constructions et installations à caractère d'intérêt public ou collectif (déchetterie, centre de tri, ...). Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- d) les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Le logement ne pourra être autorisé que s'il est intégré dans le volume du bâtiment professionnel.

- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- g) l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sans création de logement supplémentaire ainsi que leurs dépendances sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que le logement.
- h) les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques - Géo thermie - Aérothermie...).
- i) les constructions modulaires qualitatives sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les chaussées nouvelles devront notamment avoir une largeur minimale de 6m.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

3 - Allées piétonnes

Une largeur minimale de 2.00 mètres est demandée pour l'aménagement de nouvelles allées piétonnes sauf contraintes techniques reconnues. Elles devront être aménagées avec une structure adaptée à l'utilisation (sablage, enrobé, ...).

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives réglementaires.

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

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage. En dehors des secteurs concernés par ces marges, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...),
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante.

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

Les constructions peuvent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

L'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles est autorisée dans la mesure où cette extension respecte les règles ci-dessus mais également si elle s'inscrit dans le prolongement de la construction existante sous réserve de maintenir la même distance avec la limite séparative.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

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

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre deux constructions non jointives sur une même propriété.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives

monumentales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un panneau lisse d'une hauteur de 0,25 m maximum, surmonté d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, les clôtures pourront être constituées d'un grillage souple ou en panneau rigide éventuellement doublé d'une haie vive.

ARTICLE UE12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois, le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UE13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales devront être entourés d'une clôture végétale ou minérale de 2 m de hauteur maximale de manière à être dissimulés depuis les voies.

Les boisements, haies et arbres figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme Ils doivent être conservés. Toutefois la suppression de l'état boisé peut être soumise à l'autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveau, de passage de voies nouvelles de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE UE14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.