

II. LA ZONE URBAINE

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre bourg ancien et traditionnel.

Le **secteur Uaa** est un secteur urbain qui correspond au hameau d'Angiré, et dans lequel la hauteur des constructions est plus réduite que dans le bourg.

Le **secteur Uab** est un secteur urbain qui correspond au hameau de la Vallée d'Aulne, et dans lequel les hauteurs des constructions et la densité du bâti sont plus élevées.

Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense, contemporain destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le **secteur Ubs** est un secteur urbain qui correspond à un pôle d'habitat, de services, d'activités tertiaires et de loisirs.

Le **secteur Ui** est une partie de la zone U qui se situe en zone inondable.

Le **secteur Uj** correspond aux jardins et mottes du centre bourg.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usage agricole.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...).

1.3 - Les constructions à usage industriel.

Installations et travaux divers

1.4 - Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, exceptés ceux qui sont liés aux aires de jeux et aux aires de stationnement.

Installations classées

1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat à l'exception de celles visées à l'article 2.

Carrières

1.6 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.7 - Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les résidences mobiles.

En secteur Ui :

1.8 - Toute construction nouvelle destinée à l'habitat.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.2 - L'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Installations classées

2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie...
- 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.

Divers

2.5 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

En secteur Ubs :

2.6 - Les constructions à usage d'habitat, de loisirs, d'activités, de services, de bureaux, de restauration, les commerces et les professions libérales.

En secteur Ui :

2.6 - La reconstruction après sinistre sauf si le sinistre est du aux risques d'inondation.

Une seule extension, à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, de 20 m² en emprise au sol des constructions d'habitation. Pour toutes les constructions, la hauteur du niveau bas de plancher sera à une cote de 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Les annexes sous réserves qu'elles soient réalisées en poteaux et couverture.

En secteur Uj :

2.7 - Les abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m², réalisés en bois naturel ou peint, et d'une hauteur maximale de 3 m.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

➤ Voirie

3.3 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 3 m.

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles desservant plus de 3 logements en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées domestiques

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

4.7 - Les fossés pluviaux existants seront conservés.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Ua :

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

6.2 - Sauf indication contraire portée au plan, sur les dispositions d'alignement, une implantation différente peut être admise ou imposée en retrait si elle respecte l'alignement des bâtiments voisins, si elle s'inscrit harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue et si elle ne génère pas de problèmes de sécurité. Ainsi :

- les constructions en second rang sont autorisées sous réserve d'une construction en premier rang déjà existante ;
- lorsque la façade de l'unité foncière présente une largeur inférieure à 8 mètres, la construction pourra être implantée en retrait dans la partie la plus large du terrain.

En secteurs Uab, Ub, Ubs et Uaa :

6.3 - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

En secteur Ui :

Sans objet.

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Ua :

7.1 - Les constructions devront jouxter une limite séparative.

7.2 - Dans le cas d'une façade de terrain supérieure à 20 mètres, les constructions pourront être réalisées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et la continuité sur rue devra être assurée par une clôture respectant l'article 11 du présent règlement.

En secteurs Uaa, Uab, Ub, Ubs et Ui :

7.3 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3m).

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principales ne doit pas dépasser 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En secteurs Ua et Uab :

10.3 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère, soit 2 étages sur rez-de-chaussée.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

En secteurs Uaa, Ui et Ub :

10.4 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, soit 1 étage sur rez-de-chaussée

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

En secteurs Ubs :

10.5 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère, soit 3 étages sur rez-de-chaussée.



ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 m au-dessus du niveau moyen de l'axe de la voie. Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0,50 m, le rez-de-chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel.

Concernant l'extension pour mise aux normes des bâtiments agricoles, ceux-ci seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur, blanc cassé...) ou vives sont donc interdites. Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

En secteur Ua :

- **Objectifs**

Il s'agit de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant. De plus, il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg et des hameaux traditionnels.

- **Projet architectural**

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

- **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

- **Prescriptions particulières**

11.1 - Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan-façade principal d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

11.2 - Concernant les façades, l'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit. Les façades principales des bâtiments en moellons de pierre devront être enduites.



11.3 - Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28 % et 34% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice. Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords importants ni de chevrons dépassants.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canal.

11.4 - Pour les percements et fermetures, les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté :

- les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes ;
- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges ;
- en cas de façades ordonnancées, les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants ;
- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, ...) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

11.5 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.6 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- les grillages simples sur poteaux, doublés d'une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits).

11.7 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite ;
- les grillages simples sur poteaux, doublés d'une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits) ;
- les murettes enduites surmontées d'un barreaudage simple (le béton, le barbelé... sont interdits), dans des proportions de 1 pour 1.

En secteurs Uaa, Uab Ubs et Ub :

- **Objectifs**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et des hameaux traditionnels.

11.8 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, moderne 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. Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

11.9 - Pour les opérations d'ensemble (permis groupés, lotissements...), les enduits de couleurs variées sont autorisés.

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

11.11 - Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.12 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les grillages simples sur poteaux, doublés d'une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits) ;
- les murs enduits ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie, dans des proportions de 1 pour 1.

11.13 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs en pierres de pays, ou en parpaings enduits sur les deux faces ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une haie vive d'essences locales (les résineux et le thuyas sont proscrits) ;
- les murettes enduites surmontées d'un barreaudage simple (le béton, le barbelé... sont interdits).

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public, sans être closes.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Il est exigé deux places de stationnement pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement de destination ou division de logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.4 - Pour les constructions :

- à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) ;



- à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, professions libérales...), il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N).

En secteurs Ua, Uaa et Uab :

12.5 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3 et suivants) du Code de l'Urbanisme.

En secteur Ubs :

12.6 - Pour les constructions :

- à usage de résidence principale, il est exigé 3 places de stationnement (dont 1 place banalisée) par construction ;
- à usage de résidence secondaire/saisonnaire, il est exigé 1,5 places de stationnement par construction ;
- autres, il est exigé 1 place de stationnement pour 20m² de S.H.O.N.

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 200 m² de terrain non bâti.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 10 % au moins de la superficie du terrain doit être en espaces communs (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif...).

13.5 - 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 spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.6 - Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Ubs :

13.7 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 20 % au moins de la superficie du terrain doit être en espaces verts plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur Ua, Uaa, Ui et Uab :

Sans objet.

En secteur Ub :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) est fixé à :

- 0,4 pour les opérations individuelles ;
- 0,6 pour les opérations d'ensemble d'habitations groupées.

En secteur Ubs :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) est fixé à 1,4.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Le secteur **Ue** est destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 - Les constructions, bâtiments et silos à usages agricoles.
- 1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...).
- 1.3 - Les constructions à usage industriel.

Installations et travaux divers

1.4 - Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, exceptées celles qui sont liées aux aires de jeux et aux aires de stationnement.

Installations classées

1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2.

Carrières

1.6 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 2.2 - Les constructions ou installations nouvelles, à vocation publique ou collective telles que activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, associatifs, scolaires ou culturels.
- 2.3 - Les constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage des installations, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations, et d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) maximale de 100 m².

Installations classées

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et d'intérêt collectif (chaufferie...).



Divers

2.4 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention et réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

3.1 - 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 voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

➤ Voirie

3.3 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.



Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3m).

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ **Objectifs**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles en adéquation avec l'environnement où elles s'implantent.

➤ **Projet architectural**

Les *projets d'écriture contemporaine* sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.



Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces de stationnement suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au milieu.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essence locales (lilas, noisetier, charme, buis, cornouiller...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Le **secteur Ux** est une zone équipée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités industrielles, artisanales et de dépôts.

Le **secteur Uxa** est une zone équipée, destinée à la réalisation de constructions à usage commercial, de bureaux, de services, les installations artisanales ainsi que des petites industries.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de ces logements soit inférieure à 100 m².

2.2 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Installations et travaux divers

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

En secteur Ux :

2.5 - Les constructions à usage industriel, artisanal, et de dépôts.

En secteur Uxa :

2.6 - Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux, les hôtels, les petites industries et activités non nuisantes, les restaurants et les salles de spectacles.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

3.1 - 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 voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

➤ **Voirie**

3.4 - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE Ux4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ **Assainissement**

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE Ux5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes industrielles...).

La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**En secteur Ux :**

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul de :

- 8 mètres de l'axe des chemins départementaux ;
- 5 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

Pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts... des dispositions différentes peuvent être autorisées.

En secteur Uxa :

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative (sous réserve de l'application des règles de sécurité), soit en retrait.

Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**En secteur Ux :**

Sans objet.

En secteur Uxa :

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR**➤ Objectifs**

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.



Clôtures

11.1 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit.

Eléments divers

11.2 - Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égale à 0,50 mètre, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus de la cote du terrain naturel.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.5 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat.

13.6 - 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 spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.