

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Elle comprend deux secteurs :

- **U** : L'affectation dominante de ce secteur est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

- **Ux** : La zone Ux est une zone urbaine où les équipements collectifs existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (commerciales, artisanales).

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone U

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

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les habitations légères de loisirs, mobile home et caravanes.
 - Les mâts et antennes plantées au sol.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
 - Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
 - Les industries.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les entrepôts liés aux activités existantes si ces dernières ne génèrent pas de gênes supplémentaires (olfactives, sonores...).
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux.

- Les éoliennes sont autorisées si elles ont une hauteur inférieure à 11 mètres (mat et nacelle inclus) et si elles sont implantées à plus de 20 mètres de toute construction principale.
- Dans les secteurs impactés par des axes de ruissellement, les constructions, les remblais et les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement.

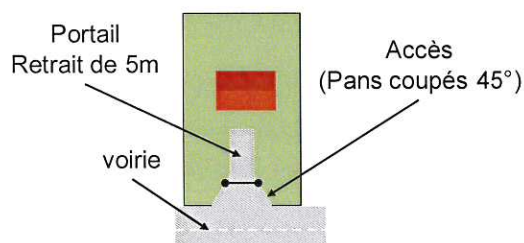
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : accès et voiries

Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès devront avoir une largeur adaptée au trafic qu'ils doivent supporter.
- Le portail et/ou la clôture d'accès sera installé avec deux pans coupés de 45° et avec un retrait minimum de 5 m de l'emprise publique.
- Les accès sur la RD80 seront à étudier avec le concours du gestionnaire de l'infrastructure.

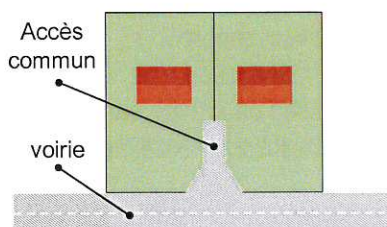
Illustration explicative :



Voirie :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 5,00 mètres

Illustration explicative :



Article 4 – U : desserte par les réseaux

Tous les branchements des réseaux devront être réalisés en souterrain.

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

B. Assainissement :

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière.

D. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

- Tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

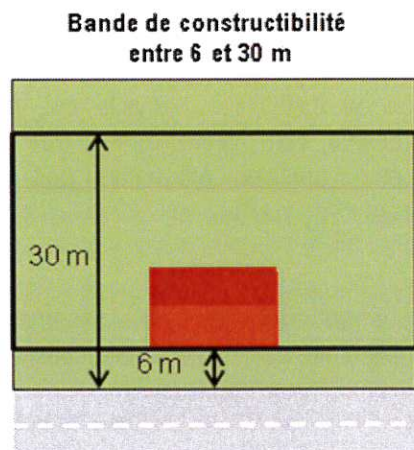
Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies

- Les distances sont mesurées entre la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique peut se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les constructions doivent s'implanter entre 6 et 30 mètres à partir de l'emprise publique.
- Les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire soit à l'alignement, soit à 3 m minimum des voies.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

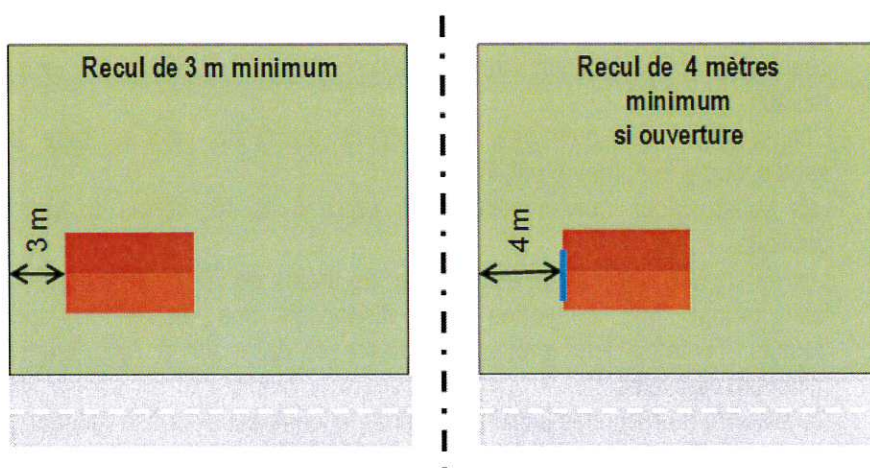
Illustration explicative :



Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter une distance de 3 mètres de la limite séparative.
- En cas d'ouverture, toute construction, hors extensions, locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, doit respecter un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Pour les extensions, les locaux accessoires de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes, leur implantation devra se faire soit sur limites séparatives soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.
- La distance de recul des installations énergétiques est fixée à la hauteur de l'installation divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Illustration explicative :



Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

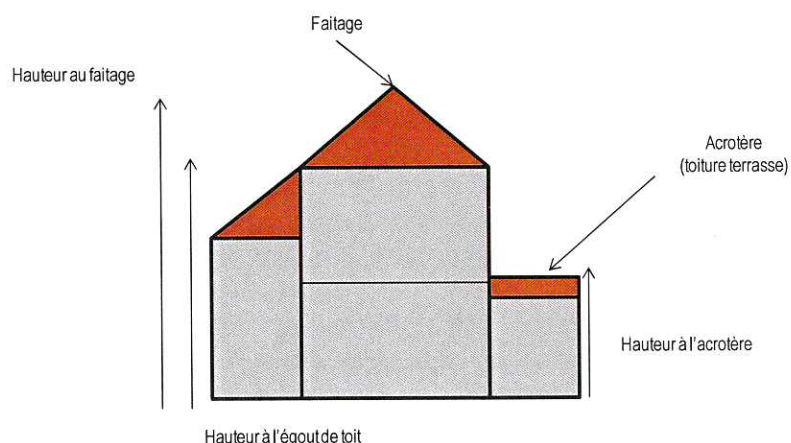
Article 9 – U : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – U : hauteur des constructions

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des constructions principales et des locaux accessoires/annexes est fixée à 9 mètres au faîtage.
- Dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur maximum est limitée à 7,50 mètres
- La hauteur des extensions est limitée à l'égout de toiture en cas de toiture monopente et à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Illustration explicative :



Article 11 – U : aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les cuves et les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être visible de la voie publique ou devront être masquées par des haies à feuillage persistant.
- Les buttes artificielles pour y implanter un bâtiment et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites. La cote du plancher bas des habitations n'excédera pas 60 cm par rapport au terrain naturel.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings etc...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type bâti (château, mur, four ...), la destruction est interdite. En cas de sinistre, l'élément ne pourra être refait qu'à l'identique. En cas de démolition, la reconstruction à l'identique est privilégiée. Dans les autres cas, un examen au cas par cas par le conseil municipal sera réalisé. Les aménagements (ouverture ...) pourront être autorisés sur déclaration préalable et sous conditions.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitat :

- Les soubassements sont autorisés. Ils auront une hauteur qui n'excédera pas 60 cm lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- Le choix des revêtements des façades doit contribuer à intégrer le bâtiment dans l'environnement naturel et bâti existant. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) devront comporter un enduit ou un parement.
- Les toits en terrasses et les mono pentes sont interdits en tant que volume principal de couverture. Ils peuvent être acceptés pour des bâtiments accolés (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur dans la limite de 30% de la superficie de la construction principale. La pente minimale des toitures est fixée à 35° pour les éléments principaux. Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexes. La pente des bâtiments à réaliser devra alors être en harmonie avec celles des bâtiments existants.
- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures autorisées sont :
 - ~ soit des clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
 - ~ soit des clôtures minérales, surmontées ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de bétons pleins.
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80m. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions traditionnelles (exemple : mur en bauge).

Article 12 – U : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- Pour toute construction, hors extension de moins de 50 m² de surface de plancher et hors local accessoire de moins de 50 m² de surface de plancher, il est demandé la création minimum de 2 places de stationnement sur la parcelle d'accueil de la construction.

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les haies devront être d'essence locale
- Les surfaces non affectées à la construction, au stationnement et à l'assainissement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tout les 200m² d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 85% des surfaces non bâties, hors stationnement, doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- Concernant les éléments remarquables du paysage (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) de type naturel-haie, le défrichage et l'abattage ne seront autorisés que pour des raisons phytosanitaires. Dans ce cas, une nouvelle plantation est exigée sur la base de remplacement 1 élément pour 1 élément. L'arbre à planter devra être d'essence locale.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – U : performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est.

Article 16 – U : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

