

**TITRE II****DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua****CARACTERE DE LA ZONE Ua**

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. C'est une zone d'architecture traditionnelle à caractère rural dans laquelle il convient de prendre en compte la préservation du patrimoine bâti.

Elle comprend également un **secteur Uac** où le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit.

Les équipements publics existents ou sont en cours de réalisation.

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

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place.
- 1.2 Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables sauf ceux mentionnés à l'article Ua2.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua2.
- 1.4 Les carrières ou gravières.
- 1.5 Le stationnement de caravanes, de mobil homes et de camping-cars pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.
- 1.6 Les terrains aménagés de manière permanente pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré.
- 1.7 Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.8 Les parcs d'attractions.
- 1.9 Toute activité bruyante ou polluante, et d'une manière générale les établissements, installations ou utilisations du sol 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'un quartier d'habitations.
- 1.10 Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 1.11 Les éoliennes.
- 1.12 **En secteur Uac**, le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit,

**ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, boulangerie, ...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11.4.3.
- 2.3 Dans les terrains bâtis, le stationnement prolongé d'une caravane ou d'un camping-car sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.
- 2.4 Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- 2.5 L'agrandissement mesuré ou la transformation des établissements, dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- 2.6 Les dépôts de matériaux de construction et de ferrailles uniquement lorsqu'il s'agit de chantiers en cours.

**ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE**

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage instituée par acte authentique) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
  - 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
  - 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.2 Voirie :
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- 3.2.1 Largeur minimale de chaussée : 4 m jusqu'à deux logements desservis

4.5m au-delà de deux logements desservis

3.2.2 Largeur minimale d'emprise: 6 m.

3.2.3 Les voies nouvelles en impasse desservant trois logements minimum doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.  
Les voies en attente d'extension ne sont pas concernées par cette obligation.

#### **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### 4.1 Alimentation en eau potable :

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

##### 4.2 Assainissement :

###### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

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

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

###### 4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement serait nécessaire.

###### 4.2.3 Eaux pluviales :

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

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

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

##### 4.3 Electricité – téléphone :

Les branchements particuliers sont du type souterrain (câbles enterrés dans la parcelle).

##### **Dans les opérations d'aménagement :**

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage des voiries nouvelles doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- les coffrets doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

#### 4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

Pour les logements collectifs, un local à poubelles devra obligatoirement être prévu au rez-de-chaussée et adapté au nombre de logements créés.

### **ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1 Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.
- 6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants :
- 6.2.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
  - 6.2.2 Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public ou privé ;
  - 6.2.3 Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
  - 6.2.4 Lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs ou des porches ;
  - 6.2.5 Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...) ;
  - 6.2.6 Lorsqu'il s'agit d'équipement d'intérêt général relatif à l'amélioration de l'impact sur l'environnement (point-tri, ...) ;
  - 6.2.7 Lorsqu'il s'agit dans un secteur d'activités commercial et artisanal d'enclos destinés à masquer les dépôts liés à l'activité autorisée dans le but d'améliorer l'impact sur l'environnement ;

- 6.2.8 Lorsque le projet est situé en cœur d'îlot, l'implantation des constructions s'effectue sans règle d'alignement autre que celle vis-à-vis des limites séparatives.

#### **ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, et sous réserve du respect des règles édictées à l'article 10.2 ci-après, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2 Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

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

Pour la création de logements neufs ou le changement de destination, une distance minimale de 3 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation non mitoyennes.

#### **ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

- 10.1 La hauteur des constructions à usage culturel, collectif d'hébergement, hôtelier-restauration, scolaire, administratif, sanitaire, équipement d'intérêt général et collectif est limitée à 9 mètres.
- 10.2 La hauteur des constructions, autres que celles mentionnées à l'article 10.1 ci-dessus, ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout des toits, soit deux niveaux y compris le rez-de-chaussée. Le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

#### **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR**

11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment et dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

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

11.2.1 Les toitures des constructions autorisées doivent :

- soit avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 30°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou en tuiles de matériaux similaires de teinte rouge nuancée
- soit être en toiture terrasse
- soit être couvertes en bac acier/zinc ou similaire, de forme libre

La toiture des vérandas n'est pas règlementée.

11.2.2 Egout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux ou des dalles.

11.2.3 Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon.

11.3 Façades

Chaque façade doit faire l'objet d'une recommandation d'ensemble adaptée à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière. Les enduits seront préférentiellement de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (talochés, lissés et à un moindre degré éventuellement grattés).

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.4.1 Les abris en tôles non peintes sont interdits.

11.4.2 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 2 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

11.5 Clôtures

Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers.

Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront réalisés avec des matériaux de qualité.

L'emploi de clôture en béton moulé brut est interdit en façade et sur la marge de recul.

Les parpaings devront obligatoirement être enduits.

#### 11.6 Les antennes et éléments techniques :

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la nouvelle construction, sauf impossibilité technique ou constructions existante.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

- 11.7 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

### **ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### 12.1 Constructions neuves à usage d'habitation :

- Trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement)
- Une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements dans les opérations d'aménagement

#### 12.2 Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Constructions à usage commercial :

- moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : pas de place minimum

- au-delà de 150 m<sup>2</sup>: 5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> au-delà des 150 m<sup>2</sup> de surface de vente

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place :

Une place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.5 Etablissements divers :

Hôtels	une place de stationnement par chambre
Restaurants, débits de boisson	une place de stationnement par 10 m <sup>2</sup> de salle à partir de 100 m <sup>2</sup>
Hôtels - Restaurants	la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	une place pour 2 lits
Salle de réunion, de sports, de spectacle	une place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignements	une place pour 100 m <sup>2</sup> de surface plancher

Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

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

12.7 Modalités d'application :

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 m 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.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

**ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 Plantation des aires de stationnement : Les parkings devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer ces aménagements dans le paysage.

- 13.3 Les haies vives doublant éventuellement les clôtures définies à l'article 11.5 seront majoritairement composées d'essences locales.

**ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**TITRE II****DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub****CARACTERE DE LA ZONE Ub**

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat principalement de type pavillonnaire dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations commerciales, de services et d'activités artisanales sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

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

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place.
- 1.2 Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables sauf ceux mentionnés à l'article Ub2.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article Ub2.
- 1.4 Les carrières ou gravières.
- 1.5 Le stationnement de caravanes, de mobil homes et de camping-cars pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis.
- 1.6 Les terrains aménagés de manière permanente pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré.
- 1.7 Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.8 Les parcs d'attractions.
- 1.9 Toute activité bruyante ou polluante et d'une manière générale les établissements, installations ou utilisations du sol 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'un quartier d'habitation.
- 1.10 Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 1.11 Les éoliennes.

**ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, boulangerie, ...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11.4.3.
- 2.3 Les activités artisanales à condition de ne pas apporter de nuisances à l'habitat existant.
- 2.4 L'agrandissement mesuré des constructions (soit 1/3 maximum de l'emprise au sol existante) dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- 2.5 Dans les terrains bâtis, le stationnement prolongé d'une caravane ou d'un camping-car sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.
- 2.6 Les dépôts de matériaux de construction et de ferrailles uniquement lorsqu'il s'agit de chantiers en cours.

**ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE**

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage instituée par acte authentique) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
  - 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
  - 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
  - 3.1.4 Toute création de nouvel accès sur la RD13 est interdite hors agglomération et hors zones urbanisées.

### 3.2 Voirie :

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

- 3.2.1 Largeur minimale de chaussée : 4 m jusqu'à deux logements desservis  
4.5m au-delà de deux logements desservis
- 3.2.2 Largeur minimale d'emprise: 6 m.
- 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse desservant trois logements minimum doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.  
Les voies en attente d'extension ne sont pas concernées par cette obligation.

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 Alimentation en eau potable :

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

### 4.2 Assainissement :

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol ou de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

#### 4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement serait nécessaire.

#### 4.2.3 Eaux pluviales :

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

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

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

#### 4.3 Electricité – téléphone :

Les branchements particuliers sont du type souterrain (câbles enterrés dans la parcelle).

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- l'éclairage des voies nouvelles doit être prévu lors de la demande d'autorisation
- les coffrets doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures lorsque ceux-ci existent

#### 4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

Pour les logements collectifs, un local à poubelles devra obligatoirement être prévu au rez-de-chaussée et adapté au nombre de logements créés.

### **ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la construction doit être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimale puisse être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation.

### **ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13, pour les futures constructions
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies.

Pour les changements de destination et les extensions liés à de l'habitat, ces marges de recul minimales s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2 **En agglomération**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 5 m minimum de l'alignement

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.2 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum

- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...)

#### **ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 **Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article Ub6 :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres

- soit à une distance des limites en respectant des marges latérales au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres

7.2 **Implantation par rapport aux autres limites et celles situées au-delà de la bande des 20 mètres :**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.3 **Des implantations différentes sont possibles** lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

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

Pour la création de logements neufs ou le changement de destination, une distance minimale de 3 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation non mitoyennes.

**ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire.
- 10.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

**ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment et dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes
  - la qualité des matériaux
  - l'harmonie des couleurs
  - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

11.2 Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions autorisées doivent :

- soit avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 30°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou en tuiles de matériaux similaires de teinte rouge nuancée
- soit être en toiture terrasse
- soit être couvertes en bac acier/zinc ou similaire, de forme libre

La toiture des vérandas n'est pas règlementée.

11.2.2 Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon.

- 11.2.3 Egout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux ou des dalles et raccordés au réseau d'eau pluviale.

### 11.3 Les façades

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels seront choisis de préférence.

Les enduits et joints à la chaux et au sable sont recommandés pour les murs de pierre.

Chaque façade doit faire l'objet d'une recommandation d'ensemble adaptée à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs ou sur les voies, seront composés avec une attention particulière. Les enduits seront de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (talochés, lissés et à un moindre degré éventuellement grattés).

### 11.4 Les annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- 11.4.1 Les abris en tôles non peintes sont interdits.

- 11.4.2 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 2m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

### 11.5 Les Clôtures

Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers.

Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront réalisés avec des matériaux de qualité.

L'emploi de clôture en béton moulé brut est interdit en façade et sur la marge de recul.

Les parpaings devront obligatoirement être enduits.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants ou projetés.

11.6 Les antennes et éléments techniques :

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la nouvelle construction, sauf impossibilité technique ou constructions existante.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

11.7 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## **ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 Constructions à usage d'habitation :

- Trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement).
- Une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun dans les opérations faisant l'objet d'un permis groupé, d'une ZAC ou d'un permis d'aménager.

12.2 Constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Constructions à usage commercial :

- au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> au-delà des 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place :

Une place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.5 Etablissements divers :

Hôtels	Une place de stationnement par chambre
Restaurants, débits de boisson	Une place de stationnement par 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtels restaurants	La norme la plus contraignante est retenue
Salles de réunion, de sports, de spectacle	Une place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignement	Une place pour 100 m <sup>2</sup> de surface plancher

Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

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

12.7 Modalités d'application :

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 m 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.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations remarquables (ex. : chêne, frêne, ...) existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 Création d'espaces communs

- Dans les opérations d'aménagement de plus de 10 lots : au minimum 10% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs autre que la voirie, à savoir :

- espaces verts
- mails plantés, trottoirs plantés
- placettes piétonnes
- chemins piétons de liaison interne ou inter quartiers

13.4 Plantation des aires de stationnement :

Les parkings devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer ces aménagements dans le paysage.

### **ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**TITRE II****DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 3****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue****CARACTERE DE LA ZONE Ue**

La zone Ue est une zone réservée aux équipements publics (scolaires, sanitaires, médico-sociaux, administratifs, sportifs, maisons de retraite, ....).

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

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

- 1.1 Les constructions à usage d'activités économiques.
- 1.2 Les constructions à usage industriel.
- 1.3 Les constructions à usage agricole.
- 1.4 Les constructions à usage d'habitation
- 1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ue2.
- 1.6 Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.7 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.8 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9 Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.10 Les carrières.
- 1.11 Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables sauf ceux mentionnés à l'article Ue2.

**ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 Toute construction à condition d'être un équipement public et ne pas être interdite à l'article Ue1.
- 2.2 Les installations et équipements à condition d'être liés aux équipements publics.
- 2.3 L'aménagement et l'extension des constructions existantes non autorisées en zone Ue.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

- 2.6 Les annexes et les abris aux constructions existantes à condition qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.

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

#### 3.1 Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Toute création de nouvel accès sur la RD13 est interdite hors agglomération et hors zones urbanisées.

#### 3.2 Voirie

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

- Largeur minimale de chaussée : 4 m
- Largeur minimale d'emprise : 6 m

### **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement :

##### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol ou de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

#### 4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement serait nécessaire.

#### 4.2.3 Eaux pluviales :

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

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

#### 4.3 Réseaux divers :

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments, à partir des réseaux de distribution (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers), doit être réalisée par câble enterré.

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

Non réglementé.

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

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13, pour les futures constructions
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 10 m de l'axe et 5 m minimum de l'alignement des autres voies

Pour les changements de destination et les extensions liés à de l'habitat, ces marges de recul minimales s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2 **En agglomération**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 5 m minimum de l'alignement

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.2 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum
- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...)

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

##### **7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article Ue6 :**

Les constructions doivent être édifiées :

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

##### **7.2 Implantation par rapport aux autres limites et celles situées au-delà de la bande des 20 mètres :**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

##### **7.3 Des implantations différentes sont possibles** lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

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

Sans objet.

**ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture de leur environnement immédiat.  
Les constructions autorisées devront être réalisées dans le style et avec les matériaux de même nature et de même ton que ceux des bâtiments existants représentatifs du patrimoine local.
- 11.2 Clôtures
- 11.2.1 Les clôtures éventuelles seront constituées :  
- de matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois...) afin de s'harmoniser avec le caractère ludique du site  
- la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1m80  
- l'emploi de matériaux en béton préfabriqué est interdit
- 11.2.2 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants ou projetés.
- 11.3 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

**ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

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

Sans objet.

**TITRE II****DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 4****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf****CARACTERE DE LA ZONE Uf**

Il s'agit d'une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de service ou de bureaux, de commerces et d'entrepôts, ainsi que les constructions à usage hôtelier.

Les équipements existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

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

**Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uf 2.**

**ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés aux activités industrielles, de service, d'artisanat, de commerce non alimentaire, d'entrepôts, de restauration ou hôtelières.
- 2.2 Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des établissements admis dans le secteur, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité.
- 2.3 L'aménagement, la réfection, la rénovation, l'extension mesurée (30% de la surface plancher maximum), la reconstruction après sinistre, et les annexes aux constructions existantes non liées aux activités autorisées dans le secteur.
- 2.4 Les équipements collectifs et d'intérêt général.
- 2.5 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.6 Les équipements publics liés aux réseaux.
- 2.7 Les aires de stationnement ouvertes au public
- 2.8 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations des sols autorisées dans le secteur et si la topographie l'exige.
- 2.9 Les dépôts nécessaires à l'activité autorisée.

**ARTICLE Uf 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1**            Accès :

- 3.1.1        Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2        Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3        Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.4        Toute création de nouvel accès sur la RD13 est interdite hors agglomération et hors zones urbanisées.

**3.2**            Voirie :

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

- largeur minimale de chaussée : 6 m.
- largeur minimale d'emprise: 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1**            Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**4.2**            Assainissement :**4.2.1**        Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol ou de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

#### 4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### 4.2.3 Eaux pluviales :

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

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

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

#### 4.3 Electricité - Téléphone :

La desserte privée des bâtiments, installations ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés à partir des lignes de distribution aériennes ou souterraines situées dans le domaine public.

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

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement conforme.

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

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13, pour les futures constructions ;
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Pour les changements de destination et les extensions liés à de l'habitat, ces marges de recul minimales s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2 **En agglomération**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 5 mètres minimum de l'alignement

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...)
- lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment de valeur ou en bon état ayant une implantation différente

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

7.1 **Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6 mètres
- soit à une distance minimale de 6 mètres par rapport à chacune des limites

Dans tous les cas, un recul minimum de 8 m devra être respecté entre deux bâtiments non contigus ou sans mur coupe-feu, sans tenir compte des unités foncières.

7.2 **Implantation par rapport aux autres limites :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites.

7.3 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

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

Sur une même propriété, les constructions non mitoyennes doivent être implantées à une distance minimale de 8 m.

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

Non réglementé.

**ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 **Pour les constructions à usage d'habitations ou assimilées autorisées :** la hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres sous l'égout de toitures soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.
- 10.2 **Autres constructions :**  
Non réglementé.

**ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1 **Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**
- la simplicité et les proportions de leurs volumes
  - la qualité des matériaux
  - l'harmonie des couleurs
  - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes
- 11.2 **En outre :**  
**Le traitement architectural des constructions** doit être soigné.
- Les dépôts liés à l'activité doivent être dissimulés derrière des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos constitués de matériaux de qualité tels que des végétaux, murs et grillages.
- 11.3 **Clôtures :**
- 11.3.1 Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement.  
Les clôtures et les accès aux lots devront être soignés et permettre d'identifier clairement l'entreprise :
- Il est conseillé d'utiliser le même vocabulaire architectural (formes, matériaux couleurs, ...) pour marquer l'entrée de la parcelle.
- 11.3.2 Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 m maximum.
- Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.
- Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront réalisés avec des matériaux de qualité.
- Les parpaings devront obligatoirement être enduits.
- 11.3.3 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants ou projetés.

- 11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

**ARTICLE Uf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

- 12.1 **Construction à usage de commerces :**  
 - moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : pas de place minimum  
 - au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> au-delà des 150 m<sup>2</sup> de surface de vente

- 12.2 **Constructions à usage de bureaux**  
 Une place par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

- 12.3 **Constructions à usage industriel ou artisanal :**  
 Une place par fraction de 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- 12.4 **Etablissements divers**

Hôtels	Une place de stationnement par chambre
Restaurants ou débits de boissons	Une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant (ou boissons)

- 12.5. Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE Uf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- 13.3 Les aires de stationnements des véhicules de tourisme devront être préférentiellement paysagées et masquées par des massifs arborés. En l'absence de ce type de traitement, elles devront être obligatoirement plantées d'arbres de hautes tiges constitués en mails.
- 13.4 Les espaces collectifs ouverts à la circulation automobile devront être obligatoirement plantés d'arbres d'alignements.
- 13.5 Les essences des végétaux à implanter dans le site seront prioritairement choisies parmi celles existantes dans l'environnement local.

**ARTICLE Uf 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.