

TITRE II

Dispositions applicables aux zones
urbaines

CHAPITRE 1

ZONE UA

Vocation de la zone

Principalement affectée à l'habitation, cette zone, à caractère ancien, peut accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

Elle comporte un secteur UAa nécessitant une superficie minimum pour être constructible

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE UA1 - Occupations et utilisations du sol admises *Sont*

notamment autorisés :

Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes (garages, bûchers, piscines, etc...) -
- d'équipement collectif.
- hôtelier
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux et de services.

Les lotissements à usage d'habitation.

Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

les constructions à usage agricole destinées au stockage de matériaux et de matériel.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA2 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les constructions agricoles destinées à recevoir des animaux d'élevage
Les installations classées soumises à autorisation et déclaration,
Les caravanes isolées,
Les lotissements à usage d'activités économiques
Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
Les parcs d'attractions ouverts au public,
Les dépôts de véhicules désaffectés,
Les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UA4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement *Eaux usées*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Électricité - téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UA5 - Caractéristique des terrains

En secteur UAa uniquement

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

Dans le cas d'un lotissement, la surface moyenne des lots affectés à la construction sera supérieure à 1000 m².

ARTICLE UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en bordure de la R.D. 973

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
- dans le cas d'opération d'ensemble.

En bordure de la R.D. 973

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à **6 mètres**.

ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points *avec* un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.

ARTICLE UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UA9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE UA10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (niveau moyen du terrain) avant travaux jusqu'à la sablière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder **8 mètres**.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

Les niveaux tout ou partiellement enterrés sont interdits.

ARTICLE UA11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures

Formes de toitures

Les toitures à un seul versant sur volume isolé *ne* sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates *de* teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- l'ardoise.

-Peuvent être interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

-Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou à usage agricole.

3 - Matériaux et couleurs

Une imité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

ARTICLE UA12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE UA13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

ARTICLE UA15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant

CHAPITRE 2

ZONE UE

Vocation de la zone

Cette zone est affectée aux activités économiques, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE UE1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont notamment autorisés :

Les constructions à usage :

- de commerce,
- d'artisanat,
- de bureaux ou de services,
- d'entrepôts commerciaux,
- d'équipement collectif.

Les lotissements à usage d'activités économiques.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les dépôts de véhicules.

Sont autorisées sous conditions :

L'extension mesurée des constructions existantes déjà dans la zone et qui ne répondent pas à sa vocation.

Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont liées et nécessaires aux activités admises dans cette zone et à raison d'une unité par installation et à condition que le logement soit intégré aux bâtiments d'activités.

ARTICLE UE2 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions à usage agricole,

Les caravanes isolées,

Les lotissements à usage d'habitation,

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,

Les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

Les parcs d'attractions ouverts au public,

Les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagés, soit direct, soit indirect par l'intermédiaire d'une voie privée. Il peut aussi résulter d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

Les accès directs su la RD 973 sont interdits.

2 - Voirie

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

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

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UE4 - Desserte par les réseaux 1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement *Eaux usées*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques (industrielles, artisanales,...) devra se faire conformément aux prescriptions de l'article 35-8 du code de la santé publique (autorisation préalable de la collectivité qui fixe les traitements à mettre en oeuvre et les caractéristiques auxquelles doivent répondre ces eaux pour être reçues dans le réseau public...)

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

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les *eaux* pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UE5 - Caractéristique des terrains

Néant

ARTICLE UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- **6 mètres** par rapport aux routes départementales. De plus, les bâtiments s'inscriront en totalité ou en partie dans une profondeur de 30 mètres par rapport à la RD 973
- **4 mètres** par rapport aux autres voies.

ARTICLE UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum **3 mètres**.

Par ailleurs, les ouvrages d'intérêt général peuvent être édifiés en limite séparative.

ARTICLE UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UE9 - Emprise au sol :

Néant.

ARTICLE UE10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (niveau moyen du terrain) avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres**.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et de superstructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

Les niveaux tout ou partiellement enterrés sont interdits.

ARTICLE UE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

Les constructions, y compris les annexes (et les dépendances qui seront, autant que possible, soit incorporées, soit reliées au bâtiment principal) doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

2 - Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, dans tous les cas doublés d'une haie vive.

3 - Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc...
- l'emploi du blanc ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les clôtures, menuiseries, et tout autre élément extérieur.
- les toitures claires ou brillantes (métal nu, galvanisé, etc...)

l'emploi des tons gris foncés mats est préconisé y compris pour les toitures. Les

installations en hauteur seront recouvertes de matériaux mats.

4 - Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être entièrement dissimulées.

ARTICLE UE12 - Stationnement des véhicules

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

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par emploi tenu sur le site pour les activités artisanales et les bureaux, - 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente pour les commerces.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UE13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

1 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées.

Dans chaque opération d'aménagement, sera réalisée une étude des espaces à planter.

Les clôtures composées de grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, seront dans tous les cas doublés d'une haie vive.

Les parcelles en limites avec la RD 973 recevront des plantations d'alignement de haute tige le long de cette limite.

Les espaces recevant une trame de "plantations à réaliser" sur le plan de zonage seront obligatoirement plantés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 -Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

ARTICLE UE 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant