II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE U

QUALIFICATION DE LA ZONE

Zone mixte de densité moyenne, desservie, à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services d'accompagnement. Elle comprend un ***secteur Ua*** *de centre bourg et de densité moyenne, un* ***secteur Ub*** *correspondant au hameau de la Mare Carel, de densité assez forte, un* ***secteur Uc*** *correspondant au quartier des Bosquets, de densité faible à moyenne, un* ***secteur Ud*** *de densité faible.*

La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

A moins de 250 m du bord de la RN 15 classée en catégorie 2 et 100 m du bord de la RD 487 classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.

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

ARTICLE U- 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les installations classées, publiques ou privées, soumises à déclaration ou autorisation, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant ou à venir.

1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
- permanents (art. R.443-7).
- saisonniers (art. R.443-8.1).

1.3. Le stationnement des caravanes ou de mobil homes (art. R.443-4).

1.4. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de

stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.

1.5. Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, industrielles, entrepôts commerciaux), sauf celles prévues à l'article 2.

1.6. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et tout autre déchet.

1.7. Les autres occupations ou utilisations du sol que celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont autorisés :

- la construction et l'extension de bâtiments à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, commercial, de service, artisanal, tertiaire et les installations classées, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ;
- la construction d'annexes jointives ou non ;
- le changement de destination ;
- la mise en conformité.

2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 sous réserve qu'une règle particulière y soit mentionnée les constructions suivantes :

- les extensions de bâtiments inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
- les annexes jointives ou non de faibles importances inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U- 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.2. VOIRIE

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

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

3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

3.2.4. Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur du terrain ou de l'opération avant rejet dans le milieu récepteur (réseaux, citernes, fossés, cours d'eau...). Les aménagements nécessaires 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.

- Dans le cas d'un projet isolé, le propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux de ruissellements sur sa propriété.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale. Les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

Les ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés dans une optique de développement durable et d'hydraulique douce et dimensionnés de façon à recueillir tout évènement pluviométrique de fréquence décennale.

Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

4.3.2. Chaque parcelle sera dotée d'une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales d'une capacité minimale de 3 m ^{3}.

4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE U- 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dispositions générales

5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1000 m^2.

ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise publique. En **secteur Ua**, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou observer un recul de deux mètres par rapport à l'emprise publique. En **secteur Ud**, les constructions observeront un recul ponctuel de 20 m par rapport à l'emprise publique de la Grande Rue. Ce recul est porté sur les documents graphiques.

6.2. La règle précédente ne s'applique pas s'il existe un alignement de fait. Celui-ci doit être respecté. Un alignement de fait est défini par l'observation d'un même alignement préexistant sur au moins quatre parcelles contiguës ou consécutif à l'implantation d'une nouvelle construction.*

6.3. Les annexes non jointives doivent observer un retrait par rapport à l'emprise publique supérieur à celui de la construction principale.

6.4. Les extensions ou annexes jointives doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'emprise publique ou à l'alignement de la construction principale. En secteur Ua, les extensions et annexes jointives doivent être implantées à 2 mètres de l'emprise publique ou à l'alignement de la construction principale

6.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2.2 :
- La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations doivent être implantées en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (D=H/2) et jamais inférieur à 3 mètres.

7.2. Pour les constructions qui ne respectent pas les règles d'implantation édictées ci-dessus, les extensions et annexes jointives peuvent s'implanter à l'alignement de la construction principale.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les

ruissellements et inondations, définis à l'article 2.2, doivent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions d'habitations y compris leurs annexes, ne doit pas excéder

- **Secteur Ua** : 25% de la superficie de la parcelle.

- **Secteur Ub** : 30% de la superficie de la parcelle.

- **Secteur Uc** : 15%. Il n'est pas fait application d'un CES pour le sous secteur UC1. (Cité Schwob)

- **Secteur Ud** : sans objet.

9.2. L'emprise au sol des autres constructions ne peut pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. **Secteurs Ua, Ub et Ud** : Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activité, leur hauteur ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

10.2. **Secteur Uc** : La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

Tous secteurs :

10.3. Les articles précédents ne s'appliquent pas pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur sera celle de la construction existante.

10.4. La hauteur des équipements d'intérêt collectif ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.

10.5. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES

11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.

11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1.4 La construction de garages enterrés et de sous-sols est interdite si le plancher bas se situe à un niveau inférieur à la voie qui dessert le terrain.

11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante à la construction principale.

11.1.6. Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

11.2. ADAPTATION AU SOL

11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.

11.2.3.Les constructions dont la surface au sol est supérieure à 400 m² comporteront deux volumes différenciés.

11.3. ASPECT

11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.

11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

11.3.5. Le traitement des façades des extensions et annexes jointives devront :
- soit être réalisés avec un traitement identique à celui de la construction initiale,
- soit exprimer une recherche architecturale contemporaine de qualité.

11.4. TOITURES

11.4.1. Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes. Les toitures à deux pentes seront supérieures ou égales à 40° et les toitures à quatre pentes seront supérieures ou égales à 35°.

11.4.2. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou d'un mur en rive de toiture.

11.4.3. Les toitures terrasses ou de faible pente sont interdites sauf les toitures terrasses végétalisées.

11.4.4. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.

11.4.5. Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Les feutres bitumeux sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions.
En **secteurs Ub et Uc** : le chaume n'est pas autorisé.

11.4.6. La pose de capteurs, panneaux solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

11.5. CLOTURES

11.5.1. Les clôtures sur rue :
Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale. Les clôtures peuvent être doublées ou non d'un grillage vert non visible depuis l'espace public. Le grillage devra être implanté à l'intérieur de la parcelle. Les murets sont interdits.

11.5.2. Les clôtures en limite séparative :
Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur vert et devront être doublées d'une haie d'essence locale. Conformément au code civil les plantations devront être implantées à au moins 0.50 m de la limite séparative. Les murets sont interdits.

11.5.3. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

11.5.4. Les portails pourront être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails. Les piliers de portails devront être de la même couleur que le ravalement de façade. Les briques flammées sont interdites.

11.5.5. Les hauteurs de clôture le long des voies publiques ne devront pas excéder 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

11.5.6 .Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des espaces publics.

12.2. Des aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- 2 places par logement.
- 1 place par emploi pour les activités économiques.

12.3. La règle précédente ne s'applique pas dans les **secteurs Ub et Uc**.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.3. Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres de haut jet d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. **Secteur Ua**, le COS maximum pour les habitations est fixé à 0,60.

14.2. **Secteur Ub**, le COS maximum pour les habitations est fixé à 0,60.

14.3. **Secteur Uc**, le COS maximum pour les habitations est fixé 0,40. Il n'est pas fait application d'un COS pour le sous secteur Uc1.

14.4. **Secteur Ud**, le COS maximum pour les habitations est fixé à 0,15.

14.5. Tous secteurs : pour les autres constructions le COS maximum est fixé à 0,60.