

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ("ZONES U")

Caractère des zones urbaines -

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Caractère de la zone U

Il s'agit d'une zone mixte à caractère principal d'habitat.

La zone U comprend

- un sous-secteur Ua afin d'affirmer le cœur du centre-bourg, le territoire urbanisé le plus ancien de la commune, caractérisé par sa forte densité et son bâti construit en général en ordre continu et à l'alignement.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations et activités 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'une zone urbaine, notamment :

- a) Les constructions à usage industriel, les bâtiments d'élevage et les silos agricoles
- b) Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article U 2
- c) Les installations et travaux divers, sauf les aires de stationnement
- d) Les carrières ou de gravières
- e) Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis
- f) Les terrains de caravanes et de camping
- g) Les parcs résidentiels de loisirs
- h) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets (briques, béton, ...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées sous réserve :
 - 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, etc.....
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- b) Les activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation.
- c) Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

ARTICLE U 3 - Voirie et accès

1 - Accès

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.

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.

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.

2 - Voirie

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.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant au moins 5 habitations doivent comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules légers, et le cas échéant aux véhicules de collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

b) Eaux résiduaires industrielles

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

c) 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.

d) Electricité – Téléphone

Dans les lotissements ou constructions groupées :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, excepté pour le réseau téléphonique
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation. Les promoteurs sont dans l'obligation de réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif groupés ou non.
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir, (ou de permis groupé).

ARTICLE U 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - En zone U (à l'exception du sous-secteur Ua):

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies 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.

Cette prescription ne s'applique que sur une des limites dans le cas d'une parcelle d'angle.

6.2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 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
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs.
- lorsque la topographie du terrain l'exige.

6.3 - Hors agglomération, vis-à-vis des RD, les constructions seront édifiées avec une marge de recul de 25 m vis-à-vis de l'axe de la voie.

Cette marge de recul peut être réduite à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation de la route.

6.4 – Dans le sous-secteur Ua

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles principales, y compris les extensions, doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux,

- à l'alignement par rapport aux voies que ce soit en façade ou en pignon,
- ou à l'alignement pour au moins les 2/3 des façades,
- ou en harmonie avec les constructions voisines en bon état si elles sont implantées en retrait.
- ou en retrait par rapport aux voies sous réserve du maintien ou de la mise en place d'un mur en pierre préservant la continuité visuelle des façades (à l'exception des accès).

Les équipements et installations d'intérêt général peuvent faire l'objet d'adaptations mineures aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone U (à l'exception du sous-secteur Ua):

7.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article U6.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

7.2 - Implantation au-delà de la bande des 20 mètres définies au 7.1 :

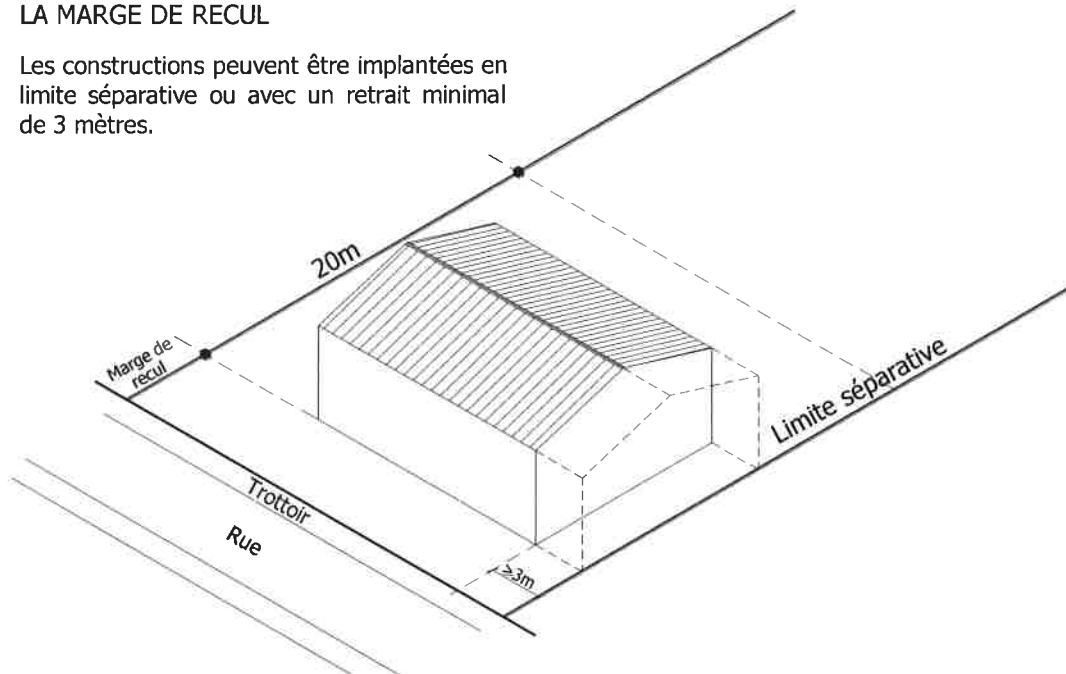
Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

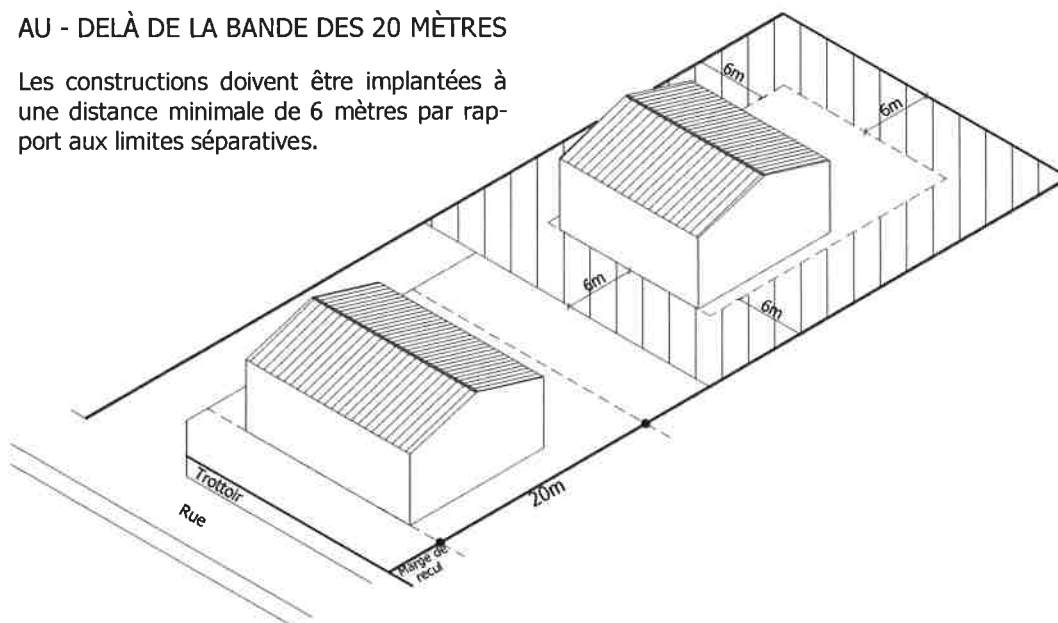
DANS LA BANDE DES 20 MÈTRES APRÈS LA MARGE DE REcul

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3 mètres.



AU - DELÀ DE LA BANDE DES 20 MÈTRES

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



Au sein du sous-secteur Ua :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation. Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété (article R 111.16 du code de l'Urbanisme).

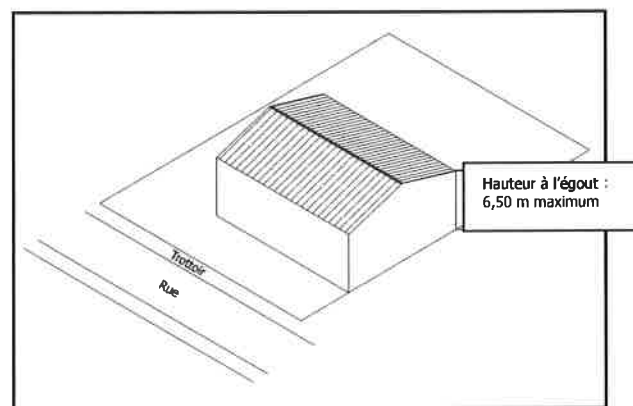
ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,50 m à l'égout.



Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans les cas suivant :

- extension ou d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...).
- construction entre deux bâtiments de hauteur supérieure à 6,50 m à l'égout

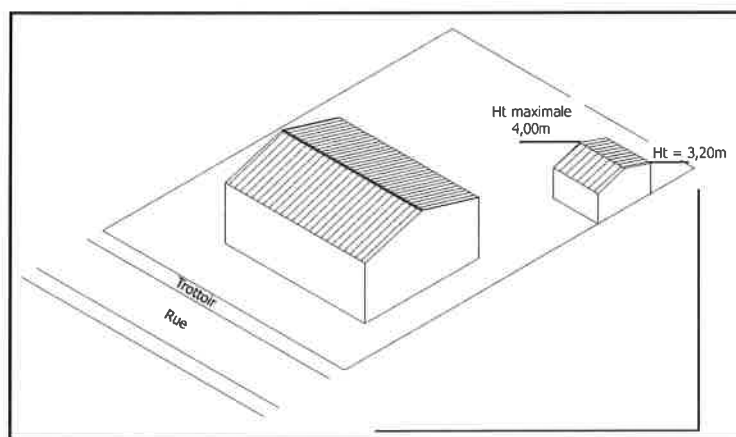
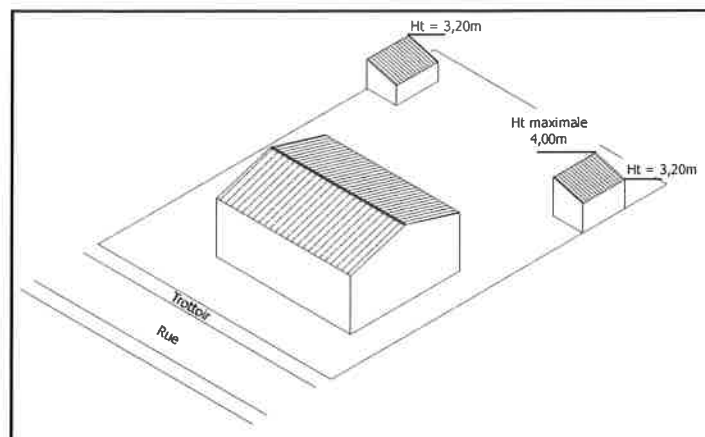
La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, aucune règle particulière n'est prescrite.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,

buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,20 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 3,20 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles spécifiques :

En sous-secteur Ua : toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel du bourg ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Toutefois, en sous-secteur Ua, les toitures-terrasses ou de faibles pentes sont admises sur la construction principale à usage d'habitation, sous réserve de respecter les paragraphes 11.1 et 11.2. ci-après.

En zone U : sous réserve que l'intégration de la construction projetée (ou extension projetée) dans son environnement naturel ou son paysage urbain soit particulièrement justifiée, les projets d'architecture contemporaine ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables), pourront ne pas appliquer les prescriptions énoncées aux paragraphes 11.1 et 11.2 ci-après.

L'ensemble des dispositions spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.

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.

Les annexes des habitations et abris de jardin doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement, y compris les toitures. Ces annexes seront de préférence en matériaux traditionnels (parpaings enduits, pierre, bois ...).

11.2 - Toitures

Lorsqu'il s'agit de constructions d'architecture traditionnelle, les toitures doivent répondre à certaines caractéristiques : faible pente (30° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou matériaux d'aspect et de tenue identiques.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent être admises si elles sont justifiées par une composition architecturale appuyée sur une recherche d'intégration au cadre urbain existant.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Les toitures des annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale en termes de forme et de matériaux.

En sous-secteur Ua, les toitures-terrasses ou de faibles pentes sont admises sur la construction principale à usage d'habitation sous réserve d'être intégrées aux toitures de type traditionnel et que leur superficie reste inférieure à deux tiers de celle de la dite toiture traditionnelle.

11.3 - Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et les clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental.

11.3.1. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

11.3.2. En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par un muret de pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par des lisses de bois d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublées d'une haie vive.
- soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **1,40 m**.

11.3.3. En limite séparative, au delà de la marge de recul et en fonds de parcelles, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- soit par des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive.
- soit par un mur de parpaing enduit ou murs en pierre,
- soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **1,80 m**.

11.3.4. Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- soit par des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive.
- soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **1,80 m**.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

ARTICLE U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations peut être exigé en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

En zone U :

Un garage ou une place de stationnement par logement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En sous-secteur Ua :

Un garage ou une place de stationnement par logement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, une dérogation pourra être acceptée.

Les changements de destination doivent conserver les places de stationnement déjà existantes.

12.2 – Commerces

a) Cas des commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- jusqu'à	150 m ²	1 place par fraction de 50 m ²
- plus de	150 à 500 m ²	5 places pour 100 m ²
- plus de	500 à 1 000 m ²	10 places pour 100 m ²
- plus de	1 000 à 2 500 m ²	20 places pour 100 m ²
- plus de	2 500 à 5 000 m ²	17 places pour 100 m ²
- plus de	5 000 à 10 000 m ²	15 places pour 100 m ²
- au-delà de	10 000 m ²	12 places pour 100 m ²

b) Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.3 - Bureaux

Une place par fraction de 40 m² de surface hors œuvre nette.

12.4 - Etablissements artisanaux :

Une place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette.

12.5 - Etablissements divers

Hôtel	:	une place par chambre,
Restaurant (ou débits de boissons)	:	une place de stationnement par

Hôtel-Restaurant	10 m ² de salle de restaurant (ou débit de boissons) : la norme la plus contraignante est retenue
------------------	---

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

ARTICLE U 13 - Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantation

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 20% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonages sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1.5 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

Caractère de la zone

La zone UE est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de commerce.

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

Elle comprend un secteur UEs, réservé à l'implantation d'une unité de traitement des eaux usées directement liée et nécessaire aux activités implantées sur le secteur UE voisin.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites :

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

Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets (briques, béton, ...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article UE 2.
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.
- c) L'ouverture de carrière et de gravière, les affouillements et exhaussements de sol, les étangs et plans d'eau.
- d) Les terrains de camping caravaning et le stationnement des caravanes.
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

En secteur UEs, sont interdites toute construction et toute installation qui ne serait ni liées, ni nécessaires au fonctionnement de la station de lagunage.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'industrie, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de service, d'entrepôts commerciaux ou à usage hôtelier.
- Les logements de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.
- Les annexes aux constructions existantes
- Les équipements collectifs
- Les lotissements à usage d'activité
- Les installations classées
- Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics d'intérêt général (station d'épuration, poste de relèvement, ...)

En secteur UEs, sont admises :

- *La construction et les installations sous réserve qu'elles soient strictement liées et nécessaires au traitement des eaux usées et au fonctionnement de la station de lagunage.*

Par ailleurs, les constructions projetées devront tenir compte du classement en voie bruyante de type I de la RD 137.

ARTICLE UE 3 – Voirie et Accès

3.1 - Accès

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.

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 un 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.

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.

Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes :

- RD 137

3.2 - Voirie

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

- largeur minimale de plate-forme : 10 m

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

b) 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 pré-traitement est nécessaire.

c) 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.

3. Electricité - Téléphone

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, excepté pour le réseau téléphonique.

ARTICLE UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

• Hors zones urbanisées

Les constructions doivent présenter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la

RD 137. Toutefois, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Hors agglomération**

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul :

- RD 137 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- RD 58, 62, 63 76 et 105 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- Autres voies : 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Par ailleurs, ces extensions et annexes ne devront pas entraver la visibilité des usagers de la route ni être concernées par des nuisances sonores au regard de l'occupation future de la construction.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits

Toutefois :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;
- l'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât de l'éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelque soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation ». Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la distance de sécurité précitée, à savoir 7 mètres à compter du bord de la chaussée.
- ces marges de recul ne concernent pas les réseaux d'intérêt public

- **Dans les autres cas**

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul :

- RD 137 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- Autres voies : 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Par ailleurs, ces extensions et annexes ne devront pas entraver la visibilité des usagers de la route ni être concernées par des nuisances sonores au regard de

l'occupation future de la construction.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits

Toutefois :

- ces marges de recul ne concernent pas les réseaux d'intérêt public

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 6,00 m au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 6 m.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

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 - Toitures

Les toitures des constructions d'habitation devront être en harmonie avec celles des bâtiments d'activité.

11.3 - Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et les clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE UE 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

12.1 - Constructions des logements de fonction

Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2 - Commerces

a) Cas des commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- jusqu'à	150 m ²	1 place par fraction de 50 m ²
- plus de	150 à 500 m ²	5 places pour 100 m ²
- plus de	500 à 1 000 m ²	10 places pour 100 m ²
- plus de	1 000 à 2 500 m ²	20 places pour 100 m ²
- plus de	2 500 à 5 000 m ²	17 places pour 100 m ²
- plus de	5 000 à 10 000 m ²	15 places pour 100 m ²
- au-delà de	10 000 m ²	12 places pour 100 m ²

b) Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.3 - Bureaux

Une place par fraction de 40 m² de surface hors œuvre nette.

12.4 - Etablissements industriels ou artisanaux

Une place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette.

12.5 - Etablissements divers

- . Hôtel : une place par chambre,
- . Restaurant (ou débits de boissons) : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boissons)
- . Hôtel-Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

ARTICLE UE 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

La végétation existante de qualité sera conservée et renforcée par des plantations notamment aux fins de former un écran entre la zone d'activités et les zones limitrophes.

En secteur UEs,

- . *les arbres et haies végétales de qualité doivent être conservés, sauf en cas de nécessité d'abattage justifiée pour des raisons techniques liées au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées ou pour assurer les conditions de desserte et d'accès au site,*
- . *les constructions et installations qui y sont admises doivent s'accompagner d'un traitement paysager à dominante végétale de leurs abords (plantation d'essences persistantes en haie végétale) pour en favoriser l'intégration paysagère.*

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.