

Titre 2 : Dispositions applicables à la
zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend cinq secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uh** est un secteur urbain à caractère de hameau destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur UL** est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs et de tourisme ainsi que des services publics, éducatifs, associatifs.
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles des secteurs Ua, Ub, Uh et UL sont écrites dans le chapitre 1.

Les règles des secteurs Ue sont écrites dans le chapitre 2.

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ua, Ub, Uh et UL

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane sauf en secteur Uh, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

L'ouverture de carrières.

L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable sauf en secteur UL.

L'édification, en secteurs Ua, Ub et Uh, de constructions d'activités industrielles ou artisanales non compatibles avec l'habitat.

Les dépôts.

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

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la réglementation sanitaire sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir en secteurs Ua et Uh.

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 30 mai 1996 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Les dépendances ou annexes aux constructions existantes, à condition d'être situées à moins de 40 m de l'habitation principale et d'avoir moins de 60 m² de Surface de plancher pour les dépendances.

En secteurs Ua, Ub et Uh, les constructions destinées à accueillir des activités artisanales compatibles avec l'habitat.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense; contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 163 et 771.

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur la RD 178.

ARTICLE U 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2.- Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction.

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 (et éventuellement aux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

En agglomération :

En secteurs Ua et Uh :

Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou éventuellement en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité ;

En secteurs Ub et UL :

Le mur des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des haies, et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions suivantes :

- RD : 10 m pour le secteur Ub
- 25 m pour le secteur UL
- autres voies : 15 m pour le secteur UL

Hors agglomération :

La distance entre l'implantation et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 25 m pour les RD 14, 32, 34, 20, 40, 41 et 122
- 35 m pour la RD 178
- 75 m au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme ou 100 m (constructions à usage d'habitat), pour les RD 771 et RD 163

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt publics ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation ou l'extension de constructions existantes.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

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

Sans objet.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m en son point le plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur des dépendances et des annexes ne doit pas excéder 6 m.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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.

Toitures

Le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

Clôtures

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres
Les clôtures en béton moulé ne sont pas autorisées au delà de 0,50 m de hauteur.
Le béton sera peint ou enduit.

Annexes et dépendances

Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc...sont interdites.

Energie renouvelable

Les équipements d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires, etc.) sont autorisés.

ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

En secteurs Ua et Uh :

Sont imposées un minimum de 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement), pour les opérations d'habitat collectif ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 m.

En secteurs Ub :

Sont imposées un minimum de trois places sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement), pour les opérations d'habitat collectif ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif à moins de 200 m.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements ou ensembles d'habitations groupées : 30% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots.

Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Rappel concernant les zones humides : dans les secteurs identifiés en tant que zone humide, les installations, constructions, exhaussements, affouillements, drainages sont interdits à l'exception de ceux visant à la réalisation de projets d'utilité publics sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact (mesures compensatoires, mesures conservatoires, ...).

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et les exhaussements du sol,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable,

La construction d'habitat indépendant ou lotissement d'habitation.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

La création de logements de fonction limité à un logement par activité.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense; contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 163 et 771.

L'accès direct est autorisé sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité sur la RD 178.

ARTICLE Ue 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2.- Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction.

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 (et éventuellement aux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.- Réseaux électriques et de télécommunication

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le mur des façades des constructions doit respecter un retrait de 15 m par rapport à l'axe des différentes voies.

Hors agglomération, la distance entre l'implantation et l'axe des voies ne pourra être inférieure à :

- 25 m pour les RD 14, 32, 34, 20, 40, 41 et 122
- 35 m pour la RD 178
- 75 m au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme ou 100 m (constructions à usage d'habitat), pour les RD 771 et RD 163

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt publics ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation ou l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

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

Sans objet.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m en son point le plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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.

Clôtures

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres
Les clôtures en béton moulé ne sont pas autorisées au delà de 0,50 m de hauteur.
Le béton sera peint ou enduit.

Energie renouvelable

Les équipements d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires, etc.) sont autorisés.

ARTICLE Ue 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction ;

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.