

Chaque Zone du titre II

comporte 3 chapitres traitant des rubriques ci-après :

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Article 1 : Destinations et sous destinations autorisées
- Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 6 : Stationnement

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux

TITRE 2

ZONE U

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (se reporter au règlement graphique). Elle est opposable aux tiers, et ses principes devront être respectés.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Uj, sont autorisés les destinations et sous-destinations ci-dessous

Habitation

Commerces et activités de services

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Bureau

Dans les secteurs Uj, sont autorisés les destinations et sous-destinations ci-dessous

Seuls sont autorisés les locaux accessoires à l'habitation et les abris de prés.

ARTICLE U2 – INTERDICTION ET AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone U

Interdictions

- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Uj (sous réserve du respect de l'article U1)

Autorisations sous conditions

- Les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;

- Les constructions artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Uj

Autorisations sous conditions

- Les locaux accessoires à l'habitation* d'une superficie maximum cumulée de 20 m².
- Les abris de prés ouverts, sur 2 ou 3 côtés, d'une superficie maximum de 20 m² limités à 1 par tranche de 5000 m² de terrain.

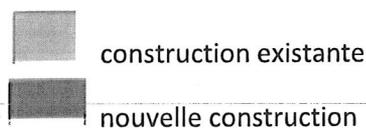
CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les parcelles faisant l'objet d'une OAP, se référer à cette dernière en plus du présent règlement.

Par rapport à la voie

- Pour les éléments bâtis repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement* ou retrait*) ;
- Toute nouvelle implantation ne devra pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme.
- Les constructions principales doivent être édifiées, soit :
 - Cas 1 / à l'alignement* des voies publiques existantes, lorsque :
 - a) la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement*
 - b) la construction se situe en limite de parcelle dont la construction est déjà à l'alignement*, l'implantation de la construction pourra se faire par le pignon* ou le mur gouttereau*.



- Cas 2 : en retrait* selon le recul des implantations existantes de part et d'autre et dans une bande de 20 m comptée depuis la limite avec le domaine public.

Limites séparatives

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ;

- Si un retrait* est préservé sur une des limites, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux accessoires* de moins de 10 m², cependant ceux-ci ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Hauteur

Dans la zone U

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser 11.00 m au point le plus haut ;
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions* destinées à relier 2 bâtiments existants, à condition que la hauteur de la toiture terrasse* ne dépasse pas la hauteur, à l'égout, du bâtiment principal et qu'elle ne dépasse pas 20% maximum de l'emprise de l'ensemble de la toiture après extension* ;
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits*.
- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 8.00 m au point le plus haut.

Sont interdits

- Toute surélévation sur un bâtiment repéré au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

Dans les secteurs Uj

- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 3.00 m au point le plus haut.
- La hauteur des abris de prés, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis, ne peut dépasser 3.20 m au point le plus haut.

ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation au contexte

- Les déblais et remblais de plus de 60 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservée. Le bâtiment annexe (c'est-à-dire local accessoire) étant toujours d'un gabarit* inférieur à celui de la construction principale.
- La composition des constructions, sur une même unité foncière, doit tenir compte des ouvertures existantes sur les façades* principales.
- Une distance d'au moins 4.00 m devra être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

Aspect extérieur

Bâtiments principaux et extensions

- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture et non pas en saillie ;
- Les châssis de toit doivent être implantés sur une seule rangée, toutefois, dans le cas spécifique où la hauteur de couverture permet d'éclairer deux niveaux, un second niveau d'ouverture sera possible. Ils seront de même dimension.

- Les châssis de toit seront de forme rectangulaire, ils auront obligatoirement leur plus grand côté dans le sens de la pente, et ne doivent pas excéder la largeur des ouvertures présentes en façade ;
- Les pentes de toit devront être à 45° ou similaire aux toitures existantes en cas d'extension du bâtiment principal, exception faite des parties autorisées en toiture-terrasse ;
- Les couvertures des toits à 2 pentes seront réalisées à partir de tuile plate (60 unités / m² minimum) de couleur ocre claire vieillie panachée à l'exclusion du rouge.
- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu ;
- Les volets roulants sont proscrits sauf si les volets battants sont conservés et que le coffre est non visible en position d'ouverture ;

Locaux accessoire de moins de 20 m²

- Ils seront soit :
 - en bardage bois avec une couverture de teinte sombre et neutre (le rouge est interdit).
 - en matériaux enduits avec une couverture réalisée à partir de tuile plate (60 unités / m² minimum) de couleur ocre claire vieillie panachée à l'exclusion du rouge.

Abris de près de 20 m² maximum

- Ils seront :
 - ouverts sur 2 à 3 côtés.
 - en bardage bois avec une couverture de teinte sombre et neutre (le rouge est interdit).

Clôtures et portails

- Les murs de clôtures repérés devront être maintenus et restaurés à l'identique
- Les portails et portillons seront peints dans une teinte sombre et mate ;
- Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 2.00 m de haut, elles seront soit constituées d'un mur plein, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.
- Les clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas 2.00 m de haut, elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage (souple ou rigide).

De plus, pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

- Conserver la perception sur le bâtiment repéré ;
- Toute nouvelle implantation ne devra pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés ;
- Maintenir la qualité architecturale des façades en n'appliquant pas de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support ;
- Maintenir les percements correspondant à l'organisation équilibrée de la façade ;
- Tout nouveau percement devra maintenir l'équilibre de la façade ;
- Les types de menuiseries du bâtiment devront présenter une homogénéité de traitement.

Sont interdits :

- La mise en peinture, hors technique de badigeon à la chaux, des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit* traditionnel...

ARTICLE U5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces de circulation et stationnements

Dans l'ensemble de la zone U

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable*;
- Les espaces de stationnement disposeront d'un système de noue plantée de haies d'essences locales afin d'assurer la collecte des eaux de pluie.

Taux d'espace en pleine terre* et revêtement perméable*

Dans la zone U

- Préserver 40% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable*d'origine naturelle.

Dans les secteurs Uj

- Préserver 90% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable* d'origine naturelle.

Prescriptions végétales

- Les abords* de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - * Chaque haie devra être composée d'au moins deux essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

ARTICLE U6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

- Deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière ;
- Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination.
- Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de cette dernière.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR* en vigueur.

ARTICLE U8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées*

- Toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordé par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales*

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur
- La collecte des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 – Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.