

## **ZONE U : Zone urbaine**

### **Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**U.1.1.** Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) et les résidences mobiles.

**U.1.2.** Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

**U.1.3.** Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**U.1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrière.

**U.1.5.** Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

**U.1.6.** Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

**U.1.7.** Les nouvelles zones d'activités.

**U.1.8. Dans les secteurs UA, UB, UC, UP et UR :** les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

**U.1.9. Dans le secteur UE,** les constructions à vocation d'habitation, les constructions à usage agricole et les constructions d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie.

**U.1.10.** Le remblaiement des mares, bassins et fossés est interdit.

**U.1.11.** La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus est interdite.

## Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les articles U.2.1. à U.2.2. et U.2.5. à U.2.8 s'appliquent **en dehors des zones de risques liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement**, représentées sur le règlement graphique.

### LES CONSTRUCTIONS

**Dans tous les secteurs**, sont autorisés :

**U.2.1.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

**U.2.2.** Le changement de destination de bâtiments existants, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, ainsi que leur agrandissement.

**U.2.3. Dans les zones de risque** liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, **les agrandissements** des constructions à vocation d'habitation et d'annexe, de commerce, d'activités, de service ou d'équipement public sont autorisés **sous réserve de ne pas construire au droit de l'indice ou de son périmètre d'inconstructibilité et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'activités.**

**U.2.4. Dans les zones de risque** liées à la présence d'un axe de ruissellement, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation et d'annexe, de commerce, d'activités, de service ou d'équipement public sont autorisés **sous réserve de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ou de son périmètre d'inconstructibilité et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'activités.**

**Dans les secteurs UA, UB, UC, UR et UP** sont autorisés :

**U.2.5.** Les **constructions nouvelles** à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et l'extension des constructions existantes.

**U.2.6.** Les **constructions à vocation de commerce, d'activité et de service** et les extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

**U.2.7. Les constructions et les installations nécessaires à la vie du quartier** à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et

qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), 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 leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

**U.2.8. Dans le secteur UE** sont autorisés, les **constructions nouvelles** à vocation d'équipements publics et de loisirs et l'extension des constructions et équipements existants.

## LES RECONSTRUCTIONS

Sont autorisés :

**U.2.9. Dans tous les secteurs et en dehors des zones de risque** liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

**U.2.10. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité ;
- l'agrandissement soit limité ;
- la reconstruction et l'agrandissement devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

**U.2.11. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ou de son périmètre d'inconstructibilité ;
- l'agrandissement soit limité ;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation ;
- la reconstruction et l'agrandissement devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

## Article U.3 : Accès et voirie

### Pour tous les secteurs :

**U.3.1.** Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence

d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**U.3.2.** L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**U.3.3.** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

**U.3.4.** Le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

**U.3.5.** Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport au domaine public.

**U.3.6.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie **afin d'éviter que les eaux pluviales des voiries ne l'inonde.**

**U.3.7.** Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**U.3.8.** Dans le cadre de constructions groupées, une emprise sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.

## **Article U.4 : Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

**U.4.1.** Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## Assainissement des eaux usées

**U.4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et à l'arrêté du 14 décembre 2003 modifiant l'arrêté du 6 mai 1996.

## Assainissement des eaux pluviales

**U.4.3.** Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,...).

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que les dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. »

**U.4.4.** Dans les secteurs UA, UB, UC, UE et UP les eaux de voirie et les eaux de ruissellement de chaque parcelle ne devront pas dépasser un débit spécifique de 2l/s/ha, si tel est le cas, un aménagement hydraulique devra être réalisé sur la parcelle afin de respecter le débit imposé.

**U.4.5.** Dans le secteur UR les eaux de voirie et les eaux de ruissellement de chaque parcelle ne devront pas dépasser un débit spécifique de 2l/s/ha pour un événement d'occurrence centennale, si tel est le cas, un aménagement hydraulique devra être réalisé sur la parcelle

## Electricité

**U.4.6.** Tout raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra s'effectuer en souterrain.

## Téléphone

**U.4.7.** Tout raccordement au réseau public de téléphone devra s'effectuer en souterrain.

## Gaz

**U.4.8.** Tout raccordement au réseau public de distribution de gaz pourra s'effectuer s'il existe

### Article U.5 : Caractéristiques des terrains

**U.5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome,** il est exigé **un minimum parcellaire de 1 500 m<sup>2</sup> pour toutes les constructions** à l'exception des annexes. La parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome.

### Article U.6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics. Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.

**U.6.1.** Le **long des emprises publiques,** les constructions devront être implantées avec **un recul minimum de 3 mètres.**

**U.6.2.** L'article U.6.1 ne s'applique pas :

- **au secteur UP,** où les constructions devront s'implanter **en limite d'emprise publique ou avec un recul minimum de 3 mètres ;**
- aux **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics **qui pourront s'implanter sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques.**

### Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**U.7.1.** Les constructions doivent être implantées :

- **soit en limite séparative avec une hauteur inférieure ou égale à 3,60 mètres à l'égout ou à l'acrotère.**
- **soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 3 mètres.**

**U.7.2.** Les abris de jardin peuvent être implantés entre la limite séparative et 3 mètres par rapport à celle-ci.

**U.7.3.** L'article U.7.1. ne s'applique pas **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics **qui pourront s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.**

## **Article U.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**U.8.1.** Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **Article U.9 : Emprise au sol**

**Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.**

**U.9.1.** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**U.9.2.** L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser **20 m<sup>2</sup> au total sur l'unité foncière.**

**U.9.3.** L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser **35 m<sup>2</sup> en totalité sur la parcelle.**

**U.9.4. Dans tous les secteurs,** l'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera **limitée à 35%** de l'unité foncière.

## **Article U.10 : Hauteur maximum des constructions**

**U.10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au sommet de la construction (faîtage ou acrotère) sans s'appliquer aux éléments de superstructure (antennes, cheminées, dispositifs de ventilation...).

**U.10.2.** Les constructions principales **à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité** ne pourront pas dépasser :

- **8 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UA, UB, UP et UR ;**
- **12 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UE et UC.**

**U.10.3.** Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui ne respecte pas la règle de hauteur de l'article précédent, le prolongement du toit ou du faîtage est accepté.

**U.10.4. Dans tous les secteurs,** la hauteur des **abris de jardins** ne pourra pas dépasser 2,50 mètres.

## Article U.11 : Aspect extérieur

**U.11.1.** Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

**U.11.2.** L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en U.11.1.

**U.11.3.** Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements, majoritairement dominant de l'environnement immédiat.

**U.11.4.** Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

**U.11.5.** Les matériaux brillants et les plaques à petites ondes sont interdites (seront cependant autorisés les matériaux nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures).

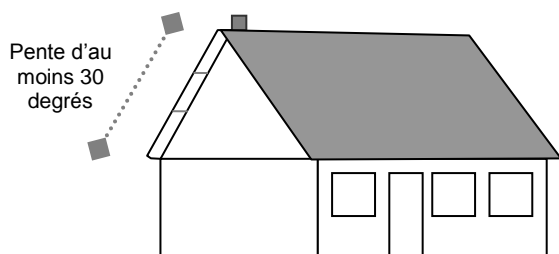
**U.11.6.** Les accès extérieurs aux sous-sols enterrés sont strictement interdits dans le secteur UR.

### Les toitures :

#### Types de toiture

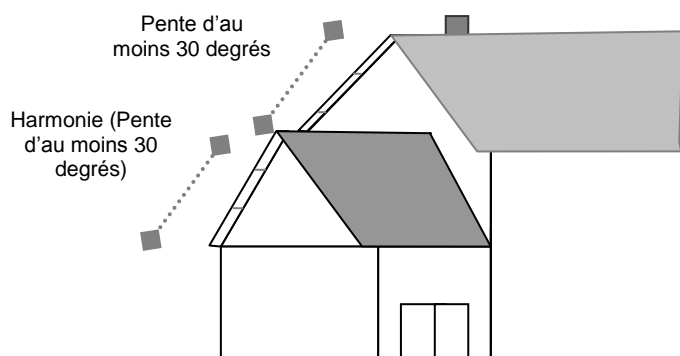
**U.11.7.** Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à vocation d'habitation.

**U.11.8.** Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 30 degrés. Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses (article U.11.7).



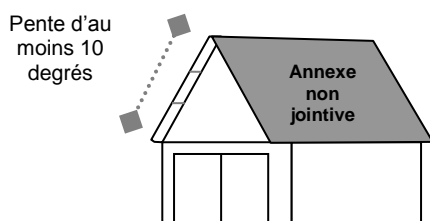


**U.11.9.** Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

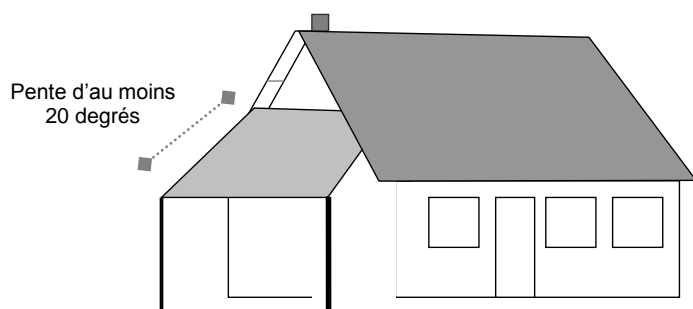


**U.11.10.** Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

**U.11.11.** Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées. Chaque pente sera au minimum de 10 degrés.



**U.11.12.** Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit au minimum de 20 degrés.



**U.11.13.** Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, à l'exception des secteurs UE.

**U.11.14.** Les articles U.11.7. à U.11.13. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin ou de type véranda.

## Matériaux et couleurs de toiture

**U.11.15.** Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**U.11.16.** Les matériaux de toiture devront être constitués d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), ou de zinc, ou de bois ou de chaume. Les vitrages sont autorisés sur les toitures

**U.11.17.** Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

**U.11.18.** Pour les toitures constituées d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions ou annexes environnantes et doivent être dans les tons tuiles ou ardoises.

**U.11.19.** Dans le secteur UP, la construction d'annexe doit utiliser des matériaux de toiture nobles ou des imitations de qualité rappelant le caractère patrimonial de la construction à vocation d'habitation.

### Les façades :

**U.11.20.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**U.11.21.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**U.11.22.** Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

**U.11.23.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**U.11.24.** Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

**U.11.25.** Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade et ne devront pas être de couleurs vives ou criardes.

**U.11.26.** L'architecture des vérandas devra être en harmonie avec les constructions sur lesquelles elles sont accolées.

**U.11.27.** Les travaux d'agrandissement des constructions à vocation d'habitation, d'activités, de commerces, de services et les annexes doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction initiale.

**U.11.28.** Dans le secteur UP, toutes les constructions doivent utiliser des matériaux nobles ou des parements de qualité rappelant le caractère patrimonial de la construction à vocation d'habitation.

### Les clôtures :

**U.11.29.** Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder 1.80 mètre en limite d'emprise publique et en limite séparative.

**U.11.30.** Les murs pleins sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

**U.11.31.** Les murs pleins et soubassements, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux nobles, devront être enduits ou peints de la couleur de la construction principale de la parcelle à vocation d'habitation.

**U.11.32.** Les canisses, paillons et filets d'occultations en matière naturelle sont autorisés, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètre.

**U.11.33.** Dans le secteur UR et dans toutes les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, toutes les clôtures seront ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

**U.11.34.** Les articles U.11.7 à U.11.32 ne s'appliquent pas au secteur UE.

## Article U.12 : Stationnement des véhicules

**U.12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**U.12.2.** Dans le cas de nouvelles constructions et dans le cas de divisions de constructions existantes en plusieurs logements, **trois places de stationnement** sont exigées par logements, éventuellement couvertes, sur le domaine privé. Dans les autres cas (transformation de garage en pièce d'habitation, extension de logement ...), deux places de stationnements sont exigées par logement.

**U.12.3.** Pour les logements collectifs, **deux places de stationnement** sont exigées par logement, éventuellement couvertes, sur le domaine privé.

**U.12.3.** L'article U.12.1 ne s'applique pas **au secteur UE.**

## Article U.13 : Espaces libres et plantations

**U.13.1.** **Dans tous les secteurs** les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter **au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.**

**U.13.2.** Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

**U.13.3.** Les linéaires de haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en essences locales, excepté si le remplacement est ponctuel.

**U.13.4.** Les plantations en alignements repérés sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégés au titre de l'article L. 130.1. du code de l'urbanisme.

**U.13.5.** Les **haies** composées d'essence arbustive ne devront pas dépasser **2.00 mètres maximum de hauteur**.

**U.13.6.** Les emprises réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte.

#### **Article U.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

**U.14.1.** Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.