

**TITRE 2 - DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## Chapitre 1 – Zone urbaine Ua

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, qui seraient par leur nature, leur importance ou leur aspect incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes.

1.2 - Les constructions à usage agricole.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

1.5 - Le stationnement de caravanes isolées et l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

1.6 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

En outre, dans les secteurs exposés au risque d'inondation, figurés sur les documents graphiques, sont interdits :

1.7 - Les travaux et aménagements qui auraient pour effet d'augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, et d'augmenter la population exposée.

1.8 - Les nouvelles constructions, remblais, exhaussements et dépôts de matériaux.

#### Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans la zone Ua, excepté les secteurs exposés au risque d'inondation, figurés sur les documents graphiques :

2.1 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve notamment de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.2 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances et incompatibles avec le voisinage d'habitat.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, figurés sur les documents graphiques, ne sont autorisés que :

2.4 - Les extensions et changements de destination sous réserve que :

- que le niveau de premier plancher créé soit au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure sur pieux, ...),
- que soit prévus la mise hors d'eau des réseaux et des équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique, ...) et l'emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence,
- que soit prévue une zone refuge hors d'eau (étage, abri au dessus de la cote de référence, ...),

En outre, l'extension des constructions existantes est limitée 20 % de l'emprise au sol de la construction existante (maximum 20 m<sup>2</sup>), dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Elle ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux.

2.5 - Les piscines, à usage privatif, devront être enterrées et réalisées sans exhaussement.

2.6 - Les clôtures devront permettre l'écoulement de l'eau.

2.7 - Les travaux d'entretien et de confortement des infrastructures existantes.

2.8 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que des mesures soient prises pour en assurer la sécurité et ne pas aggraver le risque.

2.9 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) ne devront pas entraver les champs d'expansion des crues.

### Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ua 3 : Desserte des terrains et accès

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des

services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

#### Article Ua 4 : Desserte par les réseaux

##### *Eau potable*

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

##### *Assainissement eaux usées*

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

##### *Eaux pluviales*

4.4 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.5 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

##### *Autres réseaux*

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

4.8 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

4.9 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

#### Article Ua 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Non réglementé.

#### Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- soit en respectant les marges de recul des constructions implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes,
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 - Dans tous les cas, lorsque l'alignement n'est pas occupé par une construction, la continuité visuelle sera assurée par un mur plein ou surmonté d'une grille, conforme à l'article 11, et édifié à l'alignement.

6.4 - Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.

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

7.1 - Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

7.2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres :

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,70 mètres à l'égout du toit ;
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes jouxtant déjà la limite séparative ;
- en cas d'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure à 3,70 mètres à l'égout du toit.

7.3 - Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

### Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Non réglementé.

### Article Ua 9 : Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

### Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative, sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiment plus élevé : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### Article Ua 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de "tour" sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit pour les constructions et les clôtures.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.2 - L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce.

11.3 - Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, est admis.

#### CONSTRUCTIONS PRINCIPALES DESTINEES A L'HABITATION ET ANNEXES

- Toiture

11.4 - Les toitures seront à deux pentes. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35%. Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toitures sont autorisés dans la limite de 30 cm.

Les couvertures seront en en tuiles creuses ou romanes de teintes se rapprochant de celles des toitures avoisinantes traditionnelles.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faitage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.

Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que si la construction présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les abris présenteront une toiture à un pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au-delà, une toiture à 2 versants avec le faitage dans le sens de la longueur.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées :

- dans le cas de l'extension ou de la réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

11.5 - Seuls les châssis de faible dimension (55 cm x 75 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage du dernier niveau. Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faitage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Les capteurs solaires seront implantés, de préférence, au faitage et localisés en fonction des ouvertures des façades. Similaires à une verrière, ils se substituent à la tuile. Toutefois, sur les bâtiments d'intérêt patrimonial, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, l'implantation des capteurs au sol dans le jardin sera recherchée.

- Façade

11.6 - Les enduits seront talochés ou lissés, à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (ton pierre à sable de pays, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les angles seront dressés sans baguette. Les murs aveugles seront d'un aspect semblable aux façades.

Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres à vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Les bardages en châtaigner ou peuplier, de mise en oeuvre traditionnelle, sont autorisés.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30 cm, les piliers en pierre de taille, une section minimale de 50x50cm.

Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

11.7 - Les percements des fenêtres seront de proportion verticale marquée (dans une proportion: largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Les menuiseries des fenêtres de style traditionnel présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées si les façades concernées ne sont pas en visibilité directe avec le domaine public.

**11.8** - Les fenêtres seront munies de volets pleins et pourront être persiennés à l'étage. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Ils devront être peints ou laqués. Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les volets roulants sont autorisés :

- pour les nouvelles constructions,
- pour les restaurations de constructions existantes lorsque les volets existants dans le dernier état connu ne sont pas des volets battants,
- sur les façades non visibles de l'espace public lorsque l'immeuble a été conçu sans volet dès l'origine.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur.

Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculus.

L'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets,...) sera de teinte neutre à l'exception du blanc (tons gris, bleus pastel, bleus foncés, verts pastel, verts foncés, bordeaux). Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.

#### - Façades commerciales

**11.9** - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Ils seront en toile unie et mate.

#### ELEMENTS DIVERS

**11.10** - Les sous-sols sont interdits.

**11.11** - Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

**11.12** - Les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon devra être évitée.

Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives...).

#### CONSTRUCTIONS À DESTINATION COMMERCIALE, ARTISANALE, D'ENTREPÔT, DE BUREAUX OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF

##### - Toitures

**11.13** - Les bâtiments seront couverts en tuiles creuses ou romanes de teintes se rapprochant de celles des toitures avoisinantes traditionnelles, ou en bac acier ou fibres ciments de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

La pente de toiture sera comprise :

- entre 28 et 40% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

##### - Façades

**11.14** - Les enduits seront talochés ou lissés. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (ton pierre à sable de pays, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

Les façades tout verre sont autorisées.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

#### CLOTURES

**11.14** - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

**11.15** - Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**11.16** - Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret plein en pierres sèches ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de même tonalité que la pierre, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, par rapport au niveau naturel du terrain. Ce muret sera surmonté, ou non, d'une grille, et doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive. La hauteur totale maximale est de 1,60 mètres ; cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant, plus haut ;
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

**11.17** - Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de même tonalité que la pierre, avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, par rapport au niveau naturel du terrain. Cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant, plus haut ;
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein en pierres sèches ou recouvert d'un enduit de même tonalité que la pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, est autorisé dans le prolongement direct du bâti, sur une longueur maximale de 5 mètres.

**11.18** - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arêtes seront dressées sans baguette d'angle. Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50 cm. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. Les portails présenteront un couronnement horizontal, à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie. Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront :

- pour les clôtures maçonnées : encastrées dans la clôture et recouvert d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ;
- pour les clôtures végétales ou en l'absence de clôture : habillées d'un coffret de teinte grise, et intégrés à la haie le cas échéant.

### **Article Ua 12 : Stationnement**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

### **Article Ua 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Aucune plantation de peupliers ne s'effectuera à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

Section 3 : Possibilités maximales  
d'occupation du sol

### **Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol**

14.1 - Non réglementé.

## Chapitre 2 – Zone urbaine Ub

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, qui seraient par leur nature, leur importance ou leur aspect incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes.

1.2 - Les constructions à usage agricole.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

1.5 - Le stationnement de caravanes isolées et l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

1.6 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

En outre, dans les secteurs exposés au risque d'inondation, figurés sur les documents graphiques, sont interdits :

1.7 - Les travaux et aménagements qui auraient pour effet d'augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, et d'augmenter la population exposée.

1.8 - Les nouvelles constructions, remblais, exhaussements et dépôts de matériaux.

#### Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans la zone Ub, excepté les secteurs exposés au risque d'inondation, figurés sur les documents graphiques :

2.1 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve notamment de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.2 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances et incompatibles avec le voisinage d'habitat.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, figurés sur les documents graphiques, ne sont autorisés que :

2.4 - L'extension et le changement de destination de construction existante sous réserve que :

- que le niveau de premier plancher créé soit au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure sur pieux, ...),
- que soit prévus la mise hors d'eau des réseaux et des équipements sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, tableau électrique, installation téléphonique, ...) et l'emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence,
- que soit prévue une zone refuge hors d'eau (étage, abri au dessus de la cote de référence, ...),

En outre, l'extension des constructions existantes est limitée 20 % de l'emprise au sol de la construction existante (maximum 20 m<sup>2</sup>), dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Elle ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux.

2.5 - Les piscines, à usage privatif, devront être enterrées et réalisées sans exhaussement.

2.6 - Les clôtures devront permettre l'écoulement de l'eau.

2.7 - Les travaux d'entretien et de confortement des infrastructures existantes.

2.8 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que des mesures soient prises pour en assurer la sécurité et ne pas aggraver le risque.

2.9 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) ne devront pas entraver les champs d'expansion des crues.

### Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ub 3 : Desserte des terrains et accès

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

#### Article Ub 4 : Desserte par les réseaux

##### *Eau potable*

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

##### *Assainissement eaux usées*

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

##### *Eaux pluviales*

4.4 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.5 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe..

4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

##### *Autres réseaux*

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

4.8 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

4.9 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

#### Article Ub 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Non réglementé.

#### Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la construction respecte les marges de recul des constructions implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes,
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la façade des constructions pourra être implantée dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques.

6.3 - Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.

6.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 - Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

7.2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres :

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3m).

Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,70 mètres à l'égout du toit ;
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes jouxtant déjà la limite séparative ;
- en cas d'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure à 3,70 mètres à l'égout du toit.

7.3 - Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

#### Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Non réglementé.

## Article Ub 9 : Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

## Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative, sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiment plus élevé : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,70 mètres.

10.4 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article Ub 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de "tour" sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit pour les constructions et les clôtures.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.2 - L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont limités à 50 cm et la terre sera régallée en pente douce.

11.3 - Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, est admis.

### CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A USAGE D'HABITATION ET ANNEXES

#### - Toiture

11.4 - Les toitures seront à deux pentes. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35%. Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toitures sont autorisés dans la limite de 30 cm.

Les couvertures seront en en tuiles creuses ou romanes de teintes se rapprochant de celles des toitures avoisinantes traditionnelles.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faitage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.

Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que si la construction présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les abris présenteront une toiture à un pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au-delà, une toiture à 2 versants avec le faitage dans le sens de la longueur.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées :

- dans le cas de l'extension ou de la réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

11.5 - Seuls les châssis de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage du dernier niveau. Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faitage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Les capteurs solaires seront implantés, de préférence, au faitage et localisés en fonction des ouvertures des façades. Similaires à une verrière, ils se substituent à la tuile. Toutefois, sur les bâtiments d'intérêt patrimonial, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, l'implantation des capteurs au sol dans le jardin sera recherchée.

#### - Façade

11.6 - Les enduits seront talochés ou lissés, à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (ton pierre à sable de pays, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les angles seront dressés sans baguette. Les murs aveugles seront d'un aspect semblable aux façades.

Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres à vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Les bardages en châtaigner ou peuplier, de mise en oeuvre traditionnelle, sont autorisés.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30 cm, les piliers en pierre de taille, une section minimale de 50x50cm.

Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

11.7 - Les percements des fenêtres seront de proportion verticale marquée (dans une proportion: largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Les menuiseries des fenêtres de style traditionnel présenteront des carreaux plus hauts que larges.

Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées si les façades concernées ne sont pas en visibilité directe avec l'espace public.

11.8 - Les fenêtres seront munies de volets pleins et pourront être persiennées à l'étage. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Ils devront être peints ou laqués. Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les volets roulants sont autorisés :

- pour les nouvelles constructions,
- pour les restaurations de constructions existantes lorsque les volets existants dans le dernier état connu ne sont pas des volets battants,
- sur les façades non visibles de l'espace public lorsque l'immeuble a été conçu sans volet dès l'origine.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur.

Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois

et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculus.

L'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets,...) sera de teinte neutre à l'exception du blanc (tons gris, bleus pastel, bleus foncés, verts pastel, verts foncés, bordeaux...). Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.

#### - Façades commerciales

**11.9** - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

Les dispositifs de fermeture devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade.

Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Ils seront en toile unie et mate.

#### ELEMENTS DIVERS

**11.10** - Les sous-sols sont interdits.

**11.11** - Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

**11.12** - Les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon devra être évitée.

Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives...).

#### CONSTRUCTIONS À DESTINATION COMMERCIALE, ARTISANALE, D'ENTREPÔT, DE BUREAUX OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF

##### - Toitures

**11.13** - Les bâtiments seront couverts en tuiles creuses ou romanes de teintes se rapprochant de celles des toitures avoisinantes traditionnelles, ou en bac acier ou fibres ciments de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

La pente de toiture sera comprise :

- entre 28 et 40% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

##### - Façades

**11.14** - Les enduits seront talochés ou lissés. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (ton pierre à sable de pays, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

Les façades tout verre sont autorisées.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

#### CLOTURES

**11.15** - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

**11.16** - Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**11.17** - Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret plein en pierres sèches ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de même tonalité que la pierre, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, par rapport au niveau naturel du terrain. Ce muret sera surmonté, ou non, d'une grille, et doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive. La hauteur totale maximale est de 1,60 mètres ; cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant, plus haut ;
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

**11.14** - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein en pierres sèches ou recouvert d'un enduit de même tonalité que la pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, est autorisé dans le prolongement direct du bâti, sur une longueur maximale de 5 mètres.

**11.15** - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arêtes seront dressées sans baguette d'angle. Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50 cm. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. Les portails présenteront un couronnement horizontal, à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie. Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront :

- pour les clôtures maçonnées : encastrées dans la clôture et recouvert d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ;
- pour les clôtures végétales ou en l'absence de clôture : habillées d'un coffret de teinte grise, et intégrés à la haie le cas échéant.

#### Article Ub 12 : Stationnement

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

**12.2** - Il doit être aménagé, au minimum, pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements.

### **Article Ub 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les espaces libres traités en jardins de plein terre doivent représenter au minimum 50 % de la superficie de l'espace libre non bâti.

13.3 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront au minima 15 % de la surface du terrain de l'opération.

13.4 - Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Aucune plantation de peupliers ne s'effectuera à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

Section 3 : Possibilités maximales  
d'occupation du sol

### **Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol**

14.1 - Non réglementé.

## Chapitre 3 – Zone urbaine Ue

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction visés à l'article Ue 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes isolées et l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

#### Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

*Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- 2.1 - Les constructions à destination hôtelière, commerciale, artisanale ou industrielle, d'entrepôt ou de bureau.
- 2.2 - Le logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique (silos, etc).
- 2.3 - Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassements.

### Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ue 3 : Desserte des terrains et accès

*Accès aux voies ouvertes au public*

- 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).
- 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

*Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

#### Article Ue 4 : Desserte par les réseaux

*Eau potable*

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

*Assainissement eaux usées*

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

*Eaux pluviales*

4.4 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.5 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

*Autres réseaux*

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

4.8 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

#### Article Ue 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Non réglementé.

#### Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative ; ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 mètres (D=H/2, min. 5 m).

7.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

#### Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Non réglementé.

#### Article Ue 9 : Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

#### Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 8 mètres, éléments techniques et de superstructure exclus.

10.2 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### Article Ue 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de "tour" sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit pour les constructions et les clôtures.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.2 - L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont limités à 50 cm et la terre sera régagée en pente douce.

11.3 - Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

#### CONSTRUCTIONS À DESTINATION COMMERCIALE, ARTISANALE, INDUSTRIELLE, D'ENTREPÔT, DE BUREAUX OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF

##### - Toitures

11.4 - Les bâtiments seront couverts en tuiles creuses ou romanes de teintes se rapprochant de celles des toitures avoisinantes traditionnelles, ou en bac acier ou fibres cimentés de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

La pente de toiture sera comprise :

- entre 28 et 40% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

##### - Façades

11.5 - Les enduits seront talochés ou lissés. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (ton pierre à sable de pays, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les façades en bardage seront de préférence en bardage bois de teinte naturelle grise. Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

Les façades tout verre sont autorisées.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

#### Article Ue 12 : Stationnement

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il est exigé :

- Constructions à usage de bureau ou de services : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON réalisés, avec un minimum de 1 place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.
- Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt : une surface affectée au stationnement est égale à :
  - . 60% de la SHON affectée aux activités : ateliers, services, bureaux.
  - . 10% de la SHON affectée aux activités de dépôt.

- Constructions à usage commercial :
  - . établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieur à 200 m<sup>2</sup> : 2 places par tranches de 40 m<sup>2</sup>.
  - . établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette compris entre 200 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> : 5 places par tranches de 100 m<sup>2</sup>.
- Constructions à usage hôtelier et restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, 10 m<sup>2</sup> de restaurant, dancing,...

### **Article Ue 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de parking.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Aucune plantation de peupliers ne s'effectuera à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol
---

### **Article Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol**

14.1 - Non réglementé.

## Chapitre 4 – Zone urbaine Ur

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ur 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article Ur 2.

#### Article Ur 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être liées au fonctionnement de l'autoroute :

2.1 - Les aires de stationnement ou les constructions à usage de stationnement.

2.2 - Les constructions, installations et dépôts liés à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, y compris les installations classées.

### Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ur 3 : Desserte des terrains et accès

3.1 - Non réglementé.

#### Article Ur 4 : Desserte par les réseaux

##### Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

##### Assainissement eaux usées

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

##### Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.5 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

##### Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

#### Article Ur 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Non réglementé.

#### Article Ur 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, doivent être implantées avec un retrait de 30 mètres de l'axe de l'autoroute.

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

7.1 - Les constructions, autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, peuvent s'implanter librement :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite ; ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

#### Article Ur 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Non réglementé.

#### Article Ur 9 : Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

### Article Ur 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres.

10.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations techniques à l'exploitation de l'autoroute (cheminées, pylônes de radio-télécommunications et autres superstructures, etc).

Section 3 : Possibilités maximales  
d'occupation du sol

### Article Ur 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Non réglementé.

### Article Ur 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les principes suivants doivent être respectés:

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de "tour" sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit pour les constructions et les clôtures.

### Article Ur 12 : Stationnement

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

### Article Ur 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de parking.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.