

**TITRE 1**

**ZONES URBAINES**

# SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

## SECTEURS URBAINS MIXTES

### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant.

Cette zone comprend :

- **Secteur Uv, correspondant coeur du Chef-lieu (centre-village)**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.

- **Secteur Uh, correspondant aux secteurs périphériques à dominante d'habitat**

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité. Elles visent donc à préserver le caractère de la zone tout en assurant une densification mesurée avec des maisons jumelées et de l'habitat intermédiaire compatible avec l'habitat individuel existant.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE U1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

### ARTICLE U2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

Destinations	Sous destination	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>A</b>
	Hébergement	<b>A</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C</b>
	Restauration	<b>A</b>
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	<b>A</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>A</b>
	Cinéma	<b>A</b>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	<b>A</b>
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>A</b>
	Etablissement de santé et d'action sociale	<b>A</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>A</b>
	Equipements sportifs	<b>A</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	<b>C</b>
	Entrepôt	<b>A</b>
	Bureau	<b>A</b>
	Centre de congrès et d'exposition	

### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de terrains de façon habituelle,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

---

- **L'industrie, l'artisanat et le commerce de détail** sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface soit inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol par unité créée.
- Les **annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme** :
  - Sont limitées à 2 et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par logement.
  - Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- **Bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** : La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture et de façade autorisés à l'article 5 ou dans l'OAP thématique, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont interdits les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

### ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et/ou de logements en accession sociale. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

#### 3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Afin de favoriser la mixité urbaine et pour le bâtiment patrimonial n°4 repéré au document graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de sa reconstruction, les surfaces de plancher à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration, en rez-de-chaussée donnant sur la route du Chef-lieu.**

### CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

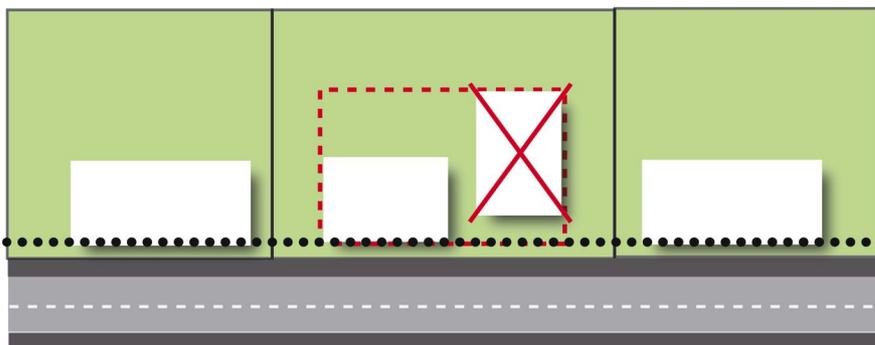
##### RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

##### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter :

- **En secteur Uv et dans les secteurs urbains anciens :**
  - o Retrait de 3m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.
  - o ou en respectant la ligne d'implantation inscrite au document graphique, si elle existe. Cette servitude relative à la ligne d'implantation ne s'applique pas aux annexes et aux extensions en façade arrière des bâtiments principaux existants.



*Schéma illustratif pour l'application de la règle graphique si elle existe*

- **En secteur Uh (hors secteurs urbains anciens) :**
  - o Retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et aux voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.
  - o Retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD hors agglomération pour les bâtiments principaux et de 30 m pour la RD1508.
- **Complémentaire en secteur Uv et en secteur Uh :**
  - o Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans cette bande de recul à condition :
    - Qu'elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
    - qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

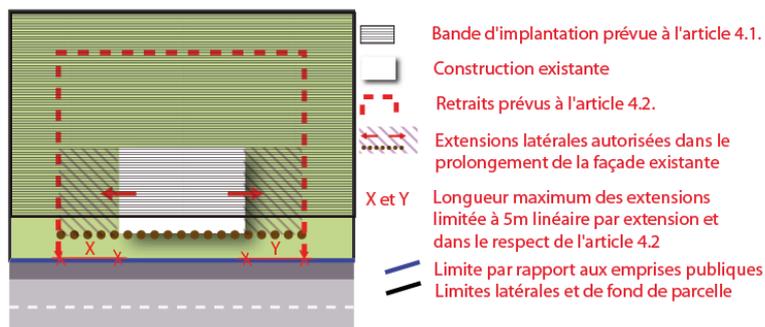


Schéma illustratif (à titre indicatif)

**Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.

### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

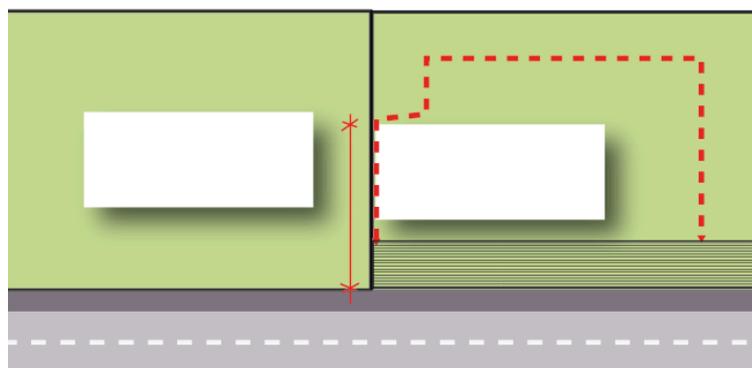
#### 4-2-1- REGLE GENERALE :

**Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **5 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

#### 4-2-2- COMPLEMENTAIREMENT DANS LES SECTEURS URBAINS ANCIENS

Les bâtiments (hors constructions jumelées) peuvent aussi être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisines sur une bande de 15m maximum par rapport à la limite du domaine public. Une implantation en limite à plus de 15m de la limite du domaine public est autorisée uniquement pour les parties de linéaires de façade présentant un rez-de-chaussée avec la sous-destination commerce ou artisanat de détail.

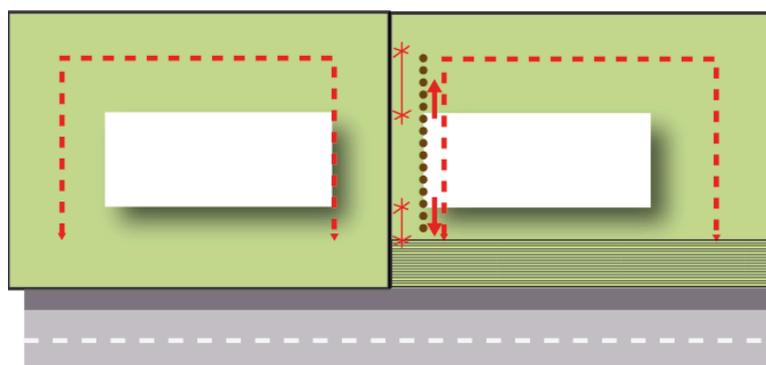


- Bande d'implantation prévue à l'article 4.1.
- Construction existante
- Retraits prévus à l'article 4.2.
- Possibilité d'implantation en limite sur une profondeur de 15m maximum par rapport au domaine public

*Schéma explicatif*

### 4-2-3- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant :** celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



- Construction existante
- Bande de recul prévue à l'article 4.4.
- Retraits prévus à l'article 4.2.
- Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 4.1. et des règles de l'article 4.2. par rapport aux autres limites séparatives.

*Schéma explicatif*

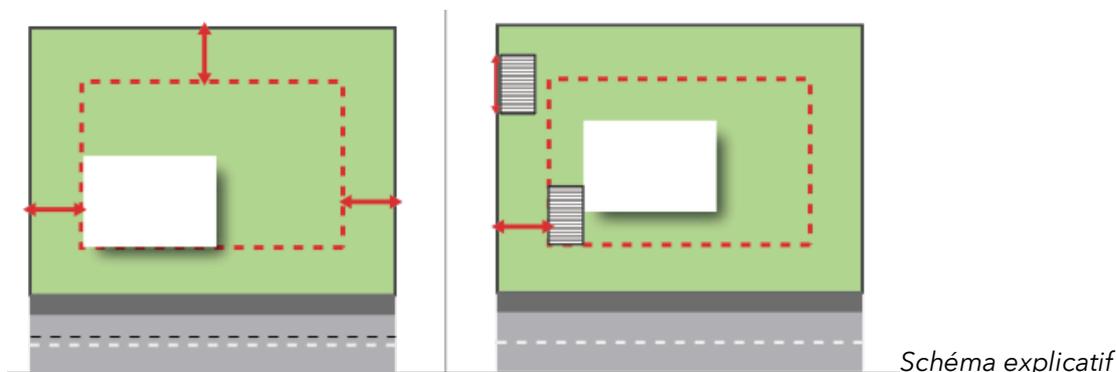
**Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines à condition :

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.



**Les piscines :** le bord du bassin doit respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Le présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

#### **4-3-1- IMPLANTATION :**

La distance (hors annexes accolées, débords de toits non compris) comptée horizontalement entre 2 constructions principales ou parties d'un seul bâtiment générant chacune un linéaire de façade tel que défini à l'article 5, doit :

- Soit être au moins égal à 10 m.
- Soit être au moins égal à 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.

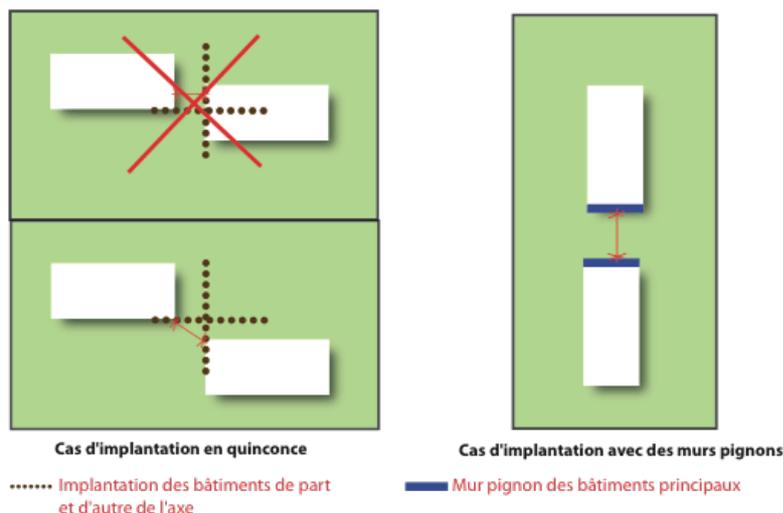


Schéma illustratif (à titre indicatif)

### 4-3-2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

### 4-4/ HAUTEUR

#### 4-4-1- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

**Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faitage du bâtiment existant.

Ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement collectif et de service public.

#### 4-4-2- EN SECTEUR UV

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, R+1+C. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, R+1

#### 4-4-3- EN SECTEUR UH

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

---

- Dans le cas de toitures à pans, 8,50 m au faîtage. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, 7 m à l'acrotère.

### 4-5/ EMPRISE AU SOL

#### 4-5-1- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

##### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

#### 4-5-2- EMPRISE AU SOL MAXIMUM AUTORISEE

En secteur Uv : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25.

En secteur Uh : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

---

# SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

## ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

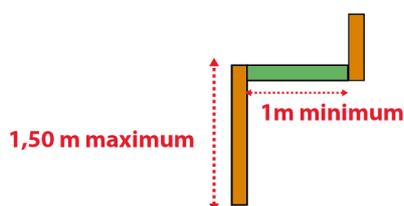
### 5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais, des remblais, est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel).

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.



*Schéma explicatif*

### 5-2/ ASPECT DES FAÇADES

<b>Toutes constructions</b>	<p>Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.</p> <p>La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.</p> <p>Les enseignes doivent être intégrées à la façade, Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.</p>
<b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b>	<b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b>

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b>	Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités.
<b>Annexes non accolées</b>	Complémentairement : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.

### 5-3/ LINEAIRES MAXIMUM DE FAÇADE

**Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions à usage principal de logement est limité à 25 m maximum.**

Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.

### 5-4/ ASPECT DES TOITURES

<b>Bâtiments principaux</b>	<p>Les toitures seront à pans. Toutefois les toitures-terrasses pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture de la construction et si le projet architectural le justifie.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide) sont interdites.</li><li>- Pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisés mais sa proportion ne devra pas excéder 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie.</li></ul> <p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les pentes seront comprises entre 50% et 80% (jusqu'à 100% en Uv). Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. De plus, des pentes réduites pourront être autorisées pour des traitements architecturaux particuliers (vérandas, porche).</li></ul> <p>Seuls sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les lucarnes et les jacobines si elles n'excèdent pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débord de toit). Se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées.</li><li>- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur linéaire cumulé n'excède pas 30% de la longueur et de la hauteur du pan sur lequel elles sont implantées (débord de toit compris).</li></ul>
-----------------------------	---

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.</li> </ul> <p>Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux toits-terrasses autorisés.</p> <p>L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit</p>
<p><b>Annexes</b></p>	<p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les annexes non accolées, la pente de la toiture ne devra pas excéder 50%. Les toitures seront à deux pans, ou de type toiture terrasse.</li> <li>- Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture devra tre voisine de celle de ce dernier. Les toitures à un seul pan seront autorisées, ainsi que les toitures terrasses. En cas de toiture-terrasse, celle-ci devra respecter la règle applicable au bâtiment principal.</li> </ul>
<p><b>Complémentaire pour :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b></li> <li>- <b>Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b></li> </ul>	<p><b>Les toitures terrasses seront interdites.</b></p> <p><b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b></p> <p>Se référer au nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.</p>

### **Teintes :**

Les teintes devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **5-5/ ASPECT DES CLOTURES**

<p><b>Règle générale</b></p>	<p><b><u>Hauteur :</u></b></p> <p>Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,60 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.</p> <p>Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p>
------------------------------	---

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

	<p>Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voies et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public. Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,60m maximum.</p> <p><b>Composition :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées <b>dont la liste est précisée dans l'OAP thématique A.</b></p> <p>Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m.</li><li>- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.</li></ul>
<p><b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b></p> <p><b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b></p>	<p>Complémentairement :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les clôtures de type haies végétales composées d'une seule essence seront interdites. Leur hauteur est limitée à 1,60m.</li><li>- Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein d'une hauteur de 1,60m maximum. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.</li></ul>

### 5-6/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

---

**Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

### 6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Il est imposé 45% minimum d'espaces perméables (35% en secteur Uv) sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.**

Pour toute opération créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, **15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs** hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum :

- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables ouverts au public vient en déduction des espaces communs demandés.
- Les espaces verts compris dans les bandes de reculs ne sont pas compris dans les espaces communs demandés.
- Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

### 6-2/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.**

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace vert de pleine terre (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les murs de soutènement doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux propriétés voisines.

Sont aussi autorisés jusqu'à un mètre de la limite séparative :

- Les terrasses de plein pied
- Les stationnements réalisés en matériaux perméables (hors espaces gravillonnés).

### 6-3/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

### ARTICLE U7- STATIONNEMENT

#### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
<b>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat</b>	2 places minimum par logement.
<b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
<b>Pour toute opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat</b>	20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes.
<b>Hébergement touristique</b>	Une place de stationnement minimum par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Restauration</b>	Une place de stationnement minimum pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives avec celles pour l'hébergement touristique.
<b>Activité de service Bureaux</b>	Une place minimum de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

---

<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Une place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.
--	--

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal neuf, à destination d'habitation (groupant au moins 2 logements), de bureaux, industriel, tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

### CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### **ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### **8-1/ ACCES**

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public, sauf impossibilité technique.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

##### **8-2/ VOIRIES**

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir (ou un espace piétonnier identifié en Uv) de 2 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 2 m), en cas de sens unique.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

#### **ARTICLE U9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **9-1/ EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

##### **9.2 - EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

---

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.**

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **9-3/ EAUX PLUVIALES**

- **La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.**
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

### **9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

---

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### **9-5/ ORDURES MENAGERES**

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.