

II. La zone urbaine

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre bourg ancien et traditionnel.

Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il couvre les zones d'extensions les plus récentes où se mêlent les fermes anciennes et l'habitat contemporain.

Le **secteur Uv** est un secteur urbain spécifique aux venelles du centre bourg ancien et traditionnel.

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

Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usage agricole.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel.

1.4 - Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.5 - Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

1.6 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.7 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

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

En secteur Uv :

1.10 - Toute construction autre que celle listée à l'article 2 du présent règlement.

En secteur concerné par les risques majeurs (DDRM), l'atlas de submersion marine, l'atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin et la base de données du BRGM, sont interdits :

1.11 - Les remblais afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues.

1.12 - Le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau en dessous du niveau de la crue de référence.

1.13 - La construction de caves et de sous-sols enterrés.

1.14 - La reconstruction après un sinistre dû à l'inondation.

Article U2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

2.2 - En secteur Ub, il ne pourra être autorisé qu'une seule construction principale à usage d'habitation par parcelle.

2.3 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserves :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.5 - La mise en place d'éoliennes particulières sous conditions qu'elles ne portent pas atteinte au paysage, qu'elles soient intégrées aux projets de construction et qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores pour le voisinage.

2.6 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

2.7 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

En secteur Uv :

2.8 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au paysage et à la sécurité des usagers (visibilité...).

En secteur concerné par les risques majeurs (DDRM), l'atlas de submersion marine, l'atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin et la base de données du BRGM :

2.9 - Edifier le niveau plancher des constructions à 0,20 m au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U3 : Accès et voirie

➤ **Accès**

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent les accès devront avoir au moins une largeur de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres.

3.3 - Les accès collectifs sur la RD 938ter seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

➤ **Voirie**

3.4 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles.

3.5 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.6 - Les voies nouvelles desservant plus de 3 logements en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

3.7 - Tout nouvel accès sur la RD 938 ter, voie classée route à grande circulation, devra privilégier des accès collectifs qui devront être réduits au strict minimum.

Article U4 : Desserte par les réseaux

➤ **Eau potable**

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ **Assainissement**

Eaux usées domestiques

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle sauf impossibilité technique démontrée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.10 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

En secteur concerné par les risques majeurs (DDRM), l'atlas de submersion marine, l'atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin et la base de données du BRGM :

4.11 - Les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) devront être implantés à 0,50 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Article U5 : Caractéristique des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ua :

6.1 - Les constructions nouvelles, leurs annexes et les installations peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

En cas d'implantation en retrait, la continuité sur rue devra être assurée par une clôture respectant l'article 11 du présent règlement.

6.2 - Les constructions en second rang sont autorisées sous réserve d'une construction en premier rang déjà existante.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Ub :

6.4 - Les constructions principales, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

6.5 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Uv :

Non réglementé.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d / H/2$ avec minimum de 3 m). Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Uv :

Non réglementé.

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article U10 : Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage, soit 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout et limitée à R+1 (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage).

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.3 - La hauteur des annexes (garages, ateliers, buanderies...) non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit, au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

10.4 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article U11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Concernant l'extension pour mise aux normes des *bâtiments agricoles*, ceux-ci seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les teintes claires (blanc pur) ou vives sont donc interdites. Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

En secteur Ua :

➤ Objectifs

Il s'agit de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant. De plus, il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg.

➤ Projet architectural

Les *projets d'écriture contemporaine* sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...) ;
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ Tenue des parcelles

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ Prescriptions particulières

11.1 - Les *volumes* seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan-façade principal d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

11.2 - Concernant les *façades*, l'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit. Les façades principales des bâtiments en moellons de pierre devront être enduites ou jointes.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini ne soit pas de couleur vive ou claire mais de ton pierre de pays. Le rejointoiement se fera avec le même type de mortier. Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, mais seront exclus, les aspects enduits "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Pour les constructions bois, le rondin de bois est interdit.

11.3 - Les *couvertures* en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 25 % et 40 % ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice. Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords importants ni de chevrons dépassants. Les débords de façades ne devront pas dépasser 20 cm.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canal.

11.4 - Pour les *percements et fermetures*, les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté :

- les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes ;
- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges ;
- en cas de façades ordonnancées, les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants ;
- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis, ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

11.5 - Les vérandas sont autorisées.

11.6 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), hormis les vérandas, il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

Les abris de jardin de moins de 9 m² doivent être protégés par un écran de verdure.

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

11.7 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces, ou un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...).

11.8 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,70 mètre. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite sur les deux faces, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, treillage...) et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

En secteur Ub :

➤ **Objectifs**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et des hameaux traditionnels.

➤ **Prescriptions particulières**

11.9 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.10 - Les vérandas sont autorisées.

11.11 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses, ne peuvent être laissés apparents.

11.12 - Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

11.13 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces, ou un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...).

11.14 - A l'alignement, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,70 mètre. Seules sont autorisées les clôtures sur rue suivantes :

- les murs traditionnels en pierre de pays apparentes ou maçonnerie enduite sur les deux faces, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, treillage...) et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) ;
- les grillages simples sur poteaux métalliques, doublés d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

En secteur concerné par les risques majeurs (DDRM), l'atlas de submersion marine, l'atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin et la base de données du BRGM :

11.15 - les clôtures pleines ou les plantations en plein sont interdites afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation.

Article U12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Il est exigé deux places de stationnement non couvertes (en plus d'un éventuel garage) pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement d'usage ou division de logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.4 - Pour les constructions :

- à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ;
- à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, professions libérales...), il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

En secteur Ua :

12.5 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les

surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article U13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement...), 15 % au moins de la superficie du terrain doit être en espaces communs (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif...). Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des « espaces communs ».

13.4 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres, à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

En secteur concerné par les risques majeurs (DDRM), l'atlas de submersion marine, l'atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin et la base de données du BRGM :

13.5 - Les résidus d'exploitation des taillis ou bois devront être évacués afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondation.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article U14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Le secteur Uc est destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, des constructions permettant les activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, socio-médicaux, sanitaires, scolaires ou culturels...

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

Article Uc1 : occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usages agricoles incompatibles avec les équipements en raison de leurs nuisances.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel.

1.4 - Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature ; exceptées les décharges publiques régulièrement contrôlées et les déchetteries pour le dépôt sélectif et transitoire des déchets.

1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.6 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Article Uc2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des installations, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations, et d'une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) maximale de 100 m².

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et d'intérêt collectif (chaufferie...).

2.4 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention et réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

2.5 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article Uc3 : Accès et voirie

➤ Accès

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 et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent les accès devront avoir au moins une largeur de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres.

3.3 - Les accès collectifs sur la RD 938ter seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

➤ Voirie

3.4 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.5 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

Article Uc4 : Desserte par les réseaux

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé Publique.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique démontrée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.9 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

Article Uc5 : Caractéristique des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie suffisante, permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 938ter, en dehors des zones urbanisées (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 938ter, en agglomération (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... ;

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d / H/2$ avec minimum de 3 m).

7.2 - Les constructions devront être implantées, pour les terrains situés à proximité du cimetière communal, à distance de toute construction par rapport à la limite séparative du dit cimetière qui sera de 20 mètres minimum. Les ouvrages et constructions d'intérêt public ne sont pas assujettis à cette distance.

Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uc9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uc10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article Uc11 : Aspect extérieur

➤ Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles en adéquation avec l'environnement où elles s'implantent.

➤ Projet architectural

Les *projets d'écriture contemporaine* sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Article Uc12 : Stationnement des véhicules

Des espaces de stationnement suffisants doivent être aménagés et adaptés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

Article Uc13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (lilas, noisetier, charme, buis, cornouiller...).

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article Uc14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Le secteur Ue est une zone urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, ou de services, intégrant une réflexion paysagère amont.

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

Article Ue1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

Article Ue2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, culturel, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants et les salles de spectacles.

2.2 - Les extensions des bâtiments existants.

2.3 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de ces logements soit inférieure à 100 m².

2.4 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.5 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

2.7 - Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article Ue3 : Accès et voirie

➤ Accès

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 et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent les accès devront avoir au moins une largeur de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Tout nouvel accès individuel sur la RD 938 ter, voie classée route à grande circulation, est interdit et les accès collectifs y seront réduits au strict minimum.

➤ Voirie

3.5 - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies bi-directionnelles. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

Article Ue4 : Desserte par les réseaux

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ne peut être réalisée sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.6 - Les réseaux électriques de distribution et de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.7 - Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouvelles constructions et installations.

Article Ue5 : Caractéristique des terrains

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes industrielles...).

La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 938ter (voie classée à grande circulation) en dehors des zones urbanisées (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... ;
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en retrait, soit en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article Ue11 : Aspect extérieur

➤ Objectifs

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

➤ Clôtures

11.1 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur doublé d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

11.2 - Un rideau de végétation suffisamment épais doit être planté en alignement de la RD 938ter afin d'intégrer les constructions ou installations.

Article Ue12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre à la déclaration de capacité d'accueil de l'établissement et être réalisées en dehors du domaine public.

Article Ue13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions ou installations pouvant engendrer un impact visuel ou des nuisances.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article Ue14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

