

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONES Uc, Ud, Ur et Uh

### *Qualification de la zone*

Zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipement et de services d'accompagnement. Elle comprend :

1. un secteur Uc, le centre ancien, de forte densité, dont l'urbanisation est continue ;
2. un secteur Ud, de forte densité, correspondant au secteur de renouvellement urbain du centre ancien ;
3. un secteur Ur, de faible à moyenne densité, correspondant aux sites d'urbanisation récente ;
4. un secteur Uh de faible densité correspondant aux secteurs de hameaux

**NB :** La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ou technologiques, ou des espaces paysagers à préserver ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

## ● SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### - Article U-1 : Occupations du sol interdites

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées par la loi n°76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:
  - permanents
  - saisonniers
- 1.3. Le stationnement des caravanes
- 1.4. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 1.5. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.

- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 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 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.8 Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, d'entrepôts commerciaux), sauf celles prévues à l'article 2.

- **Article U-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, les équipements et services sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.
- 2.2. La construction et l'extension des bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel et des installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.
- 2.3. L'extension ou la modification des installations classées existantes.
- 2.4. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible, les constructions suivantes :
  - les extensions mesurées de bâtiments existants, inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale;
  - les annexes jointives où non de faible importance, inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale ;
  - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
  - les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- 2.5. Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 2.6. Toute utilisation ou occupation du sol qui aurait pour objet de supprimer les risques.
- 2.7. Les reconstructions à l'identique à la suite d'un sinistre, sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- 2.8. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.9. Dans les zones Ur, Uc, sont autorisées les constructions à usage commerciales à condition que leur surface de vente soit inférieure à 250m<sup>2</sup>. En revanche, les extensions d'activités commerciales, existantes à la date d'approbation du PLU, ne sont pas limitées en superficie.

## ● SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### - Article U-3 : Conditions de desserte des terrains

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2. Les accès doivent être aménagés en prenant en compte des plantations existantes de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante ;
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- 3.1.3. Le nombre d'accès véhicule, donnant sur les voies publiques, de toute opération ou construction est inférieur ou égal à deux. Dans le cadre d'opérations comportant plusieurs constructions (jointives ou non) dont le fonctionnement de chacune d'entre-elles est indépendant, un nombre supérieur d'accès est autorisé. Celui-ci doit cependant être limité à ses stricts besoins fonctionnels.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules visés à l'article 3.2.1 de faire demi-tour.
- 3.2.4. Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

- **Article U-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**4.1. Eau potable**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

**4.2. Assainissement eaux usées.**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.
- 4.2.3. A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**4.3. Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, s'il s'avère nécessaire, le traitement des eaux avant rejet dans le réseau.
- 4.3.2. Dans les secteurs Ur, pour les constructions nouvelles, il devra être réalisé sur le terrain, à la charge du propriétaire, les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux ruisselées sur la propriété sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie décennale.

**4.4. Electricité, téléphone et télédistribution**

- 4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

- **Article U-5 : Caractéristiques des terrains**

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.
- 5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. En cas d'assainissement autonome, le minimum parcellaire est fixé à 1500 m<sup>2</sup>.

- **Article U-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté.
- 6.2. **Secteur Uc** : l'implantation principale des constructions est à l'alignement de l'emprise publique. Des adaptations mineures pourront être acceptées si la topographie du terrain ou la sécurité des accès des véhicules l'imposent.
- 6.3. **Secteur Ud** : les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimum de 5m mesuré à partir de l'emprise des voies publiques ou privées.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions visées à l'article 2.4. Celles-ci devront néanmoins, observer un recul minimum de un mètre par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.4. **Secteur Ur et Uh** : les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul minimum de 3 mètres mesuré à partir de l'emprise des voies publiques ou privées.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions visées à l'article 2.4. Celles-ci devront néanmoins, observer un recul minimum de un mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

- **Article U-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Pour les terrains qui bordent la rivière, les nouvelles constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres mesurés à partir de la rive.
- 7.2. **Secteur Uc** : dans une bande de terrain d'une profondeur de 16 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise publique, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Le côté de la construction qui ne serait pas implanté en limite séparative latérale, doit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

Au delà de la bande de 16 mètres, les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m sauf

- S'il s'adosse à une construction existante sans ouverture en bon état implantée sur le terrain contigu, sans dépasser sa hauteur. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative.

- S'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite séparative. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

**7.3. Secteur Ud :** Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m.

**7.4. Secteur Ur :** dans une bande de terrain d'une profondeur de 18 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise publique, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m.

Au delà de la bande de 18 mètres, les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m sauf :

- S'il s'adosse à une construction existante en bon état implantée sur le terrain contigu, sans dépasser sa hauteur. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative.

- S'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite séparative. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

**7.5 Secteur Uh :** Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres au droit de la limite séparative. Néanmoins les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction. Les agrandissements des constructions existantes pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

- S'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite séparative. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

**- Article U-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

- **Article U-9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1. **Secteur Uc et Ud** : Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.
- 9.2. **Secteur Ur** : Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est de 0,40.  
Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions à vocation d'activités économiques est fixé à 0,60.  
Ces Coefficients d'Emprise au Sol ne s'appliquent pas pour les extensions et annexes mesurées, telles que définies à l'article 2.4, le CES devra néanmoins être inférieur ou égal à 0,60. Pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics le CES est de 100%.
- 9.3 **Secteur Uh** : Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est de 0,30.

- **Article U-10 : Hauteur des constructions**

- 10.1. **Secteur Uc** :  
La hauteur maximale absolue des nouvelles constructions ne doit pas excéder trois étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, soit 18 mètres maximum au faitage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.  
Cependant, pour les constructions édifiées à l'alignement de la limite d'emprise publique, la hauteur sera inférieure ou égale à la construction mitoyenne la plus haute et supérieure à la construction mitoyenne la moins haute. Néanmoins, dans tous les cas de figure, et ce quelque soit la hauteur des constructions mitoyennes la plus basse, une hauteur correspondant à un de rez-de-chaussée plus deux étages droits plus comble, est autorisée.
- 10.2. **Secteur Ud** : La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à quatre niveaux droits sur rez-de-chaussée soit 18m de hauteur totale.
- 10.3. **Secteur Ur** : La hauteur maximale des nouvelles constructions, à l'exception des agrandissements mesurés et des reconstructions après sinistre, ne doit pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, soit 15 mètres maximum au faitage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
- 10.4. **Secteur Uh** : la hauteur maximale des nouvelles constructions, ne doit pas excéder ni un rez-de-chaussée plus un étage droit plus un comble, ni 6 mètres à l'égout de toiture
- 10.5. Des dépassements des hauteurs prescrites dans les articles précédents peuvent être autorisés pour les installations de caractère

technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

- **Article U-11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords**

**11.1. Généralités**

11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

11.1.2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

11.1.4. Dans les secteurs Uc et Ud, l'emploi des matériaux ondulés est interdit en façade.

11.1.5. Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents ou dégagés et restaurés, chaque fois que cela est techniquement possible. Les façades en colombages recouvertes d'un enduit feront l'objet de sondages avant mise à jour. Certains enduits au plâtre et chaux présentant un décor architectural ne pourront être démolis ou supprimés.

11.1.6. Les éléments permettant d'identifier le caractère ou la fonction ancienne du bâtiment devront être conservés.

11.1.7. Dans le secteur Uc, les bâtiments présentant, sur l'espace public, un linéaire de façade supérieur à 35 mètres, doivent présenter une division en séquence de la façade.

**11.2. L'aspect**

11.2.1. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux ou les couleurs portent préjudice à l'environnement bâti ancien.

**11.2.2. Secteur Uc**

*Restaurations ou rénovations de constructions anciennes.*

• *Les menuiseries.*

Les menuiseries anciennes devront, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.

En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes.

Les menuiseries P.V.C. sont autorisées.

• *Les ferronneries.*

Les ferronneries et quincailleries anciennes équipant les baies et les menuiseries seront conservées.

Les ouvertures.

Les ouvertures existantes pourront dans certains cas, être supprimées, à condition que l'obturation soit réalisée à un nu différent de celui de la façade. Les trompe-l'œil sont autorisés.

Le rétrécissement ou l'élargissement des baies pour insérer des fenêtres standardisées est interdit.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles.

- *Les devantures commerciales.*

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rinnovées, devront s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles devront s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Elles devront faire apparaître le fractionnement de la trame parcellaire ancienne et les structures verticales de l'immeuble. Les devantures seront limitées au rez-de-chaussée et ne dépasseront pas le bandeau du 1<sup>er</sup> étage.

Sur les façades commerciales, sont interdits :

- les auvents en tuiles et en ardoises, sauf s'ils correspondent au caractère de la façade,
- les vitrines saillantes par rapport au nu de la façade,
- les stores type « capote », « corbeille », ou similaire,
- les enseignes à éclairage intermittent.

Les stores ou les bannes resteront discrets et devront pouvoir s'escamoter totalement en tableau.

Les rideaux métalliques seront disposés derrière les vitrines et seront peints. On choisira de préférence des rideaux à maille ou des rideaux perforés.

### **11.3. Les toitures.**

#### **11.3.1. Secteur Uc :**

Les pentes de la toiture principale devront être comprises entre 35° et 55° et à deux versants.

Pour les constructions anciennes et leurs agrandissements:

Les matériaux de couverture seront de type tuile terre cuite, ou ardoise.

Les lucarnes à fronton ou à croupe sont recommandées, et les petites lucarnes rampantes tolérées. Les lucarnes et les souches de cheminées anciennes ne pourront être supprimées.

Les petites toitures terrasses sont autorisées en volume de liaison (moins de 20 m<sup>2</sup>) et pour les extensions des commerces si elles sont non visibles depuis l'espace public.

Les toitures mono-pentes seront autorisées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre de projets innovants de type toiture végétalisée.

Pour l'agrandissement des constructions anciennes, les couvertures seront en ardoises naturelles, ou en tuiles mécaniques selon la nature du matériau de la construction principale.

Dans les autres cas :

Les toitures doivent être mates de ton ardoise. Les lucarnes à fronton ou à croupe sont les seules tolérées. Les châssis de toiture sont tolérés s'ils sont peu nombreux et d'une taille maximum de 78x118cm, pose encastrée, alignés si possible sur les fenêtres inférieures et non visibles depuis la voie publique.

### **11.3.2 Secteur Ud**

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle. Les matériaux et la teinte seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

### **11.3.3 Secteurs Ur et Uh:**

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle. Les matériaux et la teinte seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

Les petites toitures terrasses seront autorisées en volume de liaison (moins de 20 m<sup>2</sup>) et pour les extensions des commerces si elles sont non visibles depuis l'espace public. Les toitures mono-pentes seront autorisées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre de projets innovants de type toiture végétalisée.

## **11.4. Les annexes et vérandas**

11.4.1. Les annexes visibles de la voie publique seront faites de matériaux traditionnels et devront être en harmonie avec la construction principale.

11.4.2. Les vérandas doivent s'intégrer au volume et au style de la construction principale. On évitera qu'elles soient visibles de la voie publique. Les profilés de véranda seront peints en blanc ou de couleur non criarde. Les profilés en métal brillant ne sont pas autorisés.

## **11.5. Les clôtures**

11.5.1. Les propriétés peuvent être closes en limite d'emprise publique.

- 11.5.2. **Secteur Uc et Ud:** Les clôtures, en limite d'emprise publique, se présenteront comme des écrans horizontaux et non comme une suite d'éléments verticaux. Elles seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux tels que pierre, brique et silex.  
Les clôtures à pans de bois sont autorisées en limite séparative.  
Les clôtures ne pourront pas excéder 1.50m sur rue et 1,80m en limite séparative.  
Les murs de clôture anciens, en pierres ou en briques, ne seront pas démolis mais restaurés et complétés, des passages pourront être établis dans ces murs à condition qu'ils n'en diminuent ni le caractère ni l'importance.
- 11.5.3. **Secteurs Ur et Uh :** Les clôtures seront principalement constituées d'essences locales (charme, houx, noisetier...). Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci doivent être implantés à l'intérieur de la propriété, de manière à ne pas être visibles, depuis l'espace public. Les clôtures à pans de bois sont autorisées en limite séparative.  
Elles auront une hauteur maximum de 1.50 mètres sur rue et 1,80 en limite séparative.

## 11.6. Adaptation au sol

- 11.6.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

## - Article U-12 : Stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. **Secteur Uc et Ud** les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- 1 place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente des commerces.
  - 1,2 places par logement.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations soit par :
- La réalisation de ces emplacements sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.
  - Le versement d'une participation dans les conditions prévues par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.
- 12.3. **Secteurs Ur et Uh**, il est exigé **2** places de stationnement par logement.

- **Article U-13 : Espaces libres, aires de loisir et plantations**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les limites des parcelles jouxtant les zones N et A doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, houx...).
- 13.4. Les fossés et mares existants doivent être maintenus et entretenus. Leur comblement, même partiel, est interdit.

● **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- **Article U-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

- 14.1. **Secteur Uc et Ud** : Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol maximum.
- 14.2. **Secteurs Ur** : le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 1,2
- 14.3. **Secteur Uh** : le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0.3