

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua****CARACTERE DE LA ZONE Ua**

La zone Ua correspond à un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.2 Les dépôts.
- 1.3 Les installations classées non mentionnées à l'article Ua 2.
- 1.4 Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 1.5 Les terrains de camping et de stationnements de caravanes.
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.8 Les épaves de véhicules.
- 1.9 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10 Les carrières.
- 1.11 Les éoliennes.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.2 Les dépôts de véhicules à usage commercial à condition de ne pas contenir plus de 10 unités.
- 2.3 Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) 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, ...
 - b) 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.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.5 Les démolitions de bâtiments ou constructions à condition de faire l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie :

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 5 m.

Largeur minimale de plateforme : 6 m.

3.2.2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Électricité - Téléphone :

Dans les opérations à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.
- 6.2** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
 - Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
 - Lorsque le projet de construction concerne une annexe.
 - Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
 - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- 6.3** L'implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement défini à l'article Ua 6 :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles :

- Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- En cas d'extension de construction existante ne respectant pas les prospects énoncés ci-dessus. Dans ce cas, l'extension devra respecter le même alignement que la construction existante.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie au 7.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,50 mètres supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables.
- Lors d'une demande d'adossement à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine, d'une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

7.3 L'implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
-La simplicité et les proportions de leur volume.
-La qualité des matériaux.
-L'harmonie des couleurs.
-Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toits terrasse sont autorisés à titre exceptionnel pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public.

11.2.2 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.3 Clôtures :

11.3.1 En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul les clôtures sont obligatoires. Elles seront exclusivement minérales et opaques et leur hauteur est limitée à 1 mètre.

Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 m.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduites ou peintes est interdite.

11.3.2 En limite séparative, et au delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, en béton, en plastique et dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.

- une grille, un grillage, des lisses en bois, béton ou plastique, d'un claustra ou de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.

11.3.3 Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.4 La hauteur maximale des clôtures de cimetières est fixée à 3 mètres.

11.3.5 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.3.6 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes :

11.4.1 Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4.2 Cependant, les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront avoir un aspect bardage en bois traité peint.

Les toitures pourront être constituées de tuiles demi-rondes, de shingle, ou de fibro teinté de couleur identique à la toiture de l'habitation.

11.4.3 Les annexes édifiées dans la bande des 20 m définie à l'article Ua 7 doivent être accolées à la construction principale. Au-delà de la bande de 20 m, les annexes pourront s'implanter en fond de parcelle.

- 11.4.4** Les vérandas, les piscines couvertes, ... sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

11.5 **Développement durable :**

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

12.1 **Constructions à usage d'habitation :**

- 1 garage ou une place de stationnement par logement.
- En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 **Construction à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

12.3 **Constructions à usage de commerce :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : à partir de 150 m² et au-delà, 1 place par fraction de 20 m².

12.4 **Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place de stationnement par 100 m² de SHON.

12.5 **Établissements divers :**

Hôtels	: 1 place par chambre
Restaurants, cafés	: 1 place par 10 m ² de salle
Hôtels-restaurants	: La norme la plus contraignante est retenue
Salles de réunion, de sports, de spectacle	: 1 place pour 2 personnes
Établissements d'enseignement	: 1 place pour 40 m ² de SHON

12.6 **Modalités d'application :**

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

- 12.7** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

- 13.1** Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2** Les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services, d'activités urbaines et d'équipements collectifs sont autorisées.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.2 Les dépôts.
- 1.3 Les installations classées non mentionnées à l'article Ub2.
- 1.4 Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 1.5 Les terrains de camping et de stationnements de caravanes.
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.8 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
- 1.9 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10 Les carrières.
- 1.11 Les éoliennes.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) 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, ...
 - b) 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.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie :

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Largeur minimale de plateforme : 8 mètres.

3.2.2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2.3 Pour les voies en impasse desservant moins de quatre lots, la largeur d'emprise peut être réduite à 6 mètres.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Électricité - Téléphone :

Dans les opérations à usage d'habitation :

-Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

-La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

-L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**5.1** Réseau public d'assainissement réalisé :

Sans objet.

5.2 Réseau public d'assainissement non encore réalisé :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies, et de 10 m au moins par rapport à l'axe des différentes voies.

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

-Lorsqu'il s'agit d'une annexe d'une superficie inférieure à 20 m².

-Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

-Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

-Lorsqu'il s'agit d'une annexe d'une surface inférieure à 20 m², implantée en limite d'un espace vert communal.

-Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.3 L'implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1** **Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article Ub6 :**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article Ub 7.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables.
- Lors d'une demande d'adossement à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine, d'une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

7.3 L'implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

10.2 Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux et leur harmonisation avec les constructions environnantes.
- L'harmonie des couleurs.

-Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les toits terrasse sont autorisés à titre exceptionnel pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public.

11.2.2 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.3 Clôtures :

11.3.1 En façade sur rue et sur la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques et leur hauteur est limitée à 1 mètre.
Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 mètre.
L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite.

11.3.2 En limite séparative, les clôtures doivent être constituées par :

-Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, en béton, en plastique et dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.

-Une grille, un grillage, des lisses en bois, béton ou plastique, d'un claustra, de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.

-Un mur (parpaings enduits ou pierre) dont la hauteur est limitée à 1,80 m.

11.3.3 Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.4 La hauteur maximale des clôtures des cimetières est fixée à 3 mètres.

11.3.5 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.3.6 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes :

11.4.1 Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

- 11.4.2** Les annexes édifiées dans la bande des 20 m définie à l'article Ub 7 doivent être accolées à la construction principale. Au-delà de la bande de 20 m, les annexes pourront s'implanter en fond de parcelle.
- 11.4.3** Les vérandas, les piscines couvertes ... sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.
- 11.4.4** Les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² devront avoir un aspect bardage en bois traité peint.
Les toitures pourront être constituées de tuiles demi-rondes, de schinguel, ou de fibro teinté de couleur identique à la toiture de l'habitation.

11.5 **Développement durable :**

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE Ub 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

12.1 **Constructions à usage d'habitation :**

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 **Construction à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

12.3 **Constructions à usage de commerce :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : à partir de 150 m² et au-delà, 1 place par fraction de 20 m².

12.4 **Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place de stationnement par 100 m² de SHON.

12.5 **Établissements divers :**

Hôtels	: 1 place par chambre.
Restaurants, cafés	: 1 place par 10 m ² de salle.
Hôtels-restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue.

12.6 **Modalités d'application :**

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 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

- 12.7** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

- 13.2** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- 13.3** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.4 **Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :**

- 20% minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doivent être traités en espace commun à tous les lots. La moitié de ces 20% devra être traitée en espace d'agrément lequel sera planté d'arbres de haute tige.

- Dans le cas d'opération ne nécessitant pas de création de voirie, 10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

Il est fixé à 0,50 en cas d'implantation commerciale ou artisanale sans que le C.O.S utilisé pour les surfaces affectées à l'habitation ne puisse dépasser 0,35.

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 3****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc****CARACTERE DE LA ZONE Uc**

La zone Uc est constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Cette zone comprend un **secteur Uca** au village du Temple et un **secteur Ucp** lequel qualifie les villages où existe une préoccupation patrimoniale.

Les habitants des constructions nouvelles doivent s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur).

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, industriel.
- 1.2 Les dépôts.
- 1.3 Les installations classées non mentionnées à l'article Uc 2.
- 1.4 Le stationnement de caravanes sur des parcelles non construites, quelle qu'en soit la durée.
- 1.5 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.8 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) 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, ...
 - b) 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.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

- 2.4** L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement, et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

- 3.1.1** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.2** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 3.1.3** Les accès directs sont autorisés pour les Routes Départementales 64, 71, 87 et 95 sous réserve du respect des conditions satisfaisantes de sécurité.
De plus, les accès devront être regroupés lorsque cela est possible et les distances de visibilité devront être respectées.

3.2 Voirie :

- 3.2.1** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
Largeur minimale de chaussée : 5 m.
Largeur minimale de plateforme : 8 m.

- 3.2.2** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la législation. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Électricité - Téléphone :

Dans les opérations à usage d'habitation :

-Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

-La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**5.1** Réseau public d'assainissement réalisé :

Sans objet.

5.2 Réseau public d'assainissement non encore réalisé :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies, et doit respecter, **hors agglomération**, un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 95, RD 87, RD 64, RD 71 : 25 m par rapport à l'axe.

- Autres voies : 10 m par rapport à l'axe.

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

-Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

-Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

-Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

6.3 L'implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.
Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

6.4 En secteur Uca :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 6 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques, et doit respecter un retrait maximum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article Uc 6 :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.
Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie au 6.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m.

Toutefois au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables.
- Lors d'une demande d'adossement à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine, d'une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

7.3 L'implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

7.4 En secteur Uca :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ne pourra être implantée que dans une bande de 30 mètres comptée à partir de la marge de recul définie à l'article 6.4.
Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.
- 10.2** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

De plus, en secteur Ucp :

- Le rythme des nouvelles constructions devra assurer la cohérence avec l'échelle générale du secteur telle qu'elle se dégage de l'observation de la trame foncière.
- La forme et les dimensions des baies d'éclairément s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simple reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux des constructions environnantes.
- Pour assurer l'intégration des constructions projetées dans l'environnement bâti du secteur, les droits à construire définis par les articles du présent règlement pourront ne pas être utilisés à leur maximum.
- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve :
 - De l'observation de prescriptions spéciales sur les constructions prévues par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.
 - Qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Toitures :

- 11.2.1** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toits terrasse sont autorisés à titre exceptionnel pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront ne comporter qu'une pente.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public.

11.2.2 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.2.4 De plus en secteur Ucp, la hauteur sous faîtage telle qu'elle résultera de la hauteur du bâtiment et de la pente du toit ne devra pas avoir pour effet de porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Lorsqu'elles seront envisagées, leur inscription dans ce type d'architecture sera soucieuse du rapport au volume bâti. Leurs dimensions seront limitées, leur nombre et leur volume étant proportionnés à l'importance du versant de la toiture et à celle du mur de façade.

11.3 Clôtures :

11.3.1 En façade sur rue et sur la marge de recul les clôtures pourront être minérales et opaques avec une hauteur limitée à 1 mètre.
Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 mètres.
L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite.

11.3.2 En limite séparative, les clôtures doivent être constituées par :

-Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, béton ou plastique et dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.

-Une grille, un grillage, des lisses en bois, béton ou plastique, d'un claustra, de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.

-Un mur (parpaings enduits ou pierre) dont la hauteur est limitée à 1,80m.

11.3.3 Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.4 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.3.5 De plus en secteur Ucp, les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, seront conservés.

11.3.6 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes :

- 11.4.1** Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.
- 11.4.2** Les annexes édifiées dans la bande des 20 m définie à l'article Uc 7 doivent être accolées à la construction principale.
- 11.4.3** Les vérandas, les piscines couvertes ... sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.
- 11.4.4** Les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² devront avoir un aspect bardage en bois traité peint.
- 11.4.5** **En Ucp**, les annexes devront être d'aspect et de couleur similaire à la construction principale, ou en bardage bois.

11.5 Architecture :

Les constructions neuves et les rénovations devront s'inspirer du hameau dans lequel elles se situent.

Les percements seront réalisés en respectant les proportions régionales.

En construction neuve, les enduits seront réalisés dans des tons en harmonie avec le secteur où ils se situent.

En rénovation, la pierre sera rejointoyée partout où cela sera possible.

De plus en secteur Ucp :

- Les matériaux bruts doivent être enduits ou peint.
- Les constructions d'architecture traditionnelle doivent mettre en œuvre des matériaux donnant un aspect traditionnel : pierre, enduit à la chaux. L'ensemble des détails doit également être préservé ou mis en place : génoise, soubassement, encadrement de fenêtre, cheminée, ...

11.6 Développement durable :

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation :

Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2 Construction à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

12.3 Constructions à usage de commerce :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : à partir de 150 m² et au-delà, 1 place par fraction de 20 m².

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m² de SHON.

12.5 Établissements divers :

Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle.

12.6 Modalités d'application :

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 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

12.7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 4****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

CARACTERE DE LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone à vocation de service, de commerce et d'équipement collectif.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage industriel.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, à usage d'habitation.
- 1.3 Les installations classées non mentionnées à l'article Ue2.
- 1.4 Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.5 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.8 Les carrières.
- 1.9 Les éoliennes.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions, installations, équipements à condition d'être liés aux services, aux commerces ou aux équipements collectifs.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.4 Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes.
- 2.5 Les installations classées à condition d'être soumises à déclaration et à condition que leur activité soit compatible avec les activités environnantes.
- 2.6 Les activités économiques à condition qu'elles soient compatibles avec les activités environnantes.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie avec un minimum de 4 mètres.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie :

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise à une largeur minimale de plate-forme de 6 mètres.

3.2.2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3 Électricité - Téléphone :

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait de 5 mètres minimum et 10 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

-Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

-Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

-Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

-Lorsque le projet de construction concerne un équipement public.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesuré à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.

- soit en respectant une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Implantation par rapport au fond de parcelle :

En fond de parcelle, tout point de la construction doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres de la limite.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- 10.1** La hauteur des constructions à usage d'habitation et de bureaux ne doit pas excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.
- 10.2** La hauteur maximale des autres constructions ne peut être supérieure à 10 m au faîtage.
- 10.3** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

11.2 Toitures :

- 11.2.1** Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 15° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public.

- 11.2.2** Les matériaux utilisés doivent respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.
- 11.2.3** Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettrait soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.
- 11.2.4** Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.3 Clôtures :

- 11.3.1** En façade et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées par :

- un mur bahut ou de plaques de 0,50 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage soudé plastifié et dont la hauteur totale ne pourra excéder 2,50 m.

- une grille, un grillage soudé plastifié dont la hauteur totale est limitée à 2,50 m.

11.3.2 Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.3 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.3.4 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.5 Développement durable :

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE Ue 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

12.1 Construction à usage de logement de fonction :

Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2 Construction à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

12.3 Construction à usage de commerce :

12.3.1 Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :

- 2 places jusqu'à 100 m² de SHON ;
- 5 places supplémentaires par tranche de 100 m² de SHON.

12.3.2 Cas des autres commerces :

- Une place par fraction de 50 m² de surface de vente. Chaque demande doit faire l'objet d'une étude particulière, et le besoin est déterminé en fonction de la nature du commerce.

12.4 Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

Une place par fraction de 100 m² de SHON.

12.5 Modalités d'application :

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 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

12.6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Cependant, la surface de stationnement sera adaptée au besoin des équipements publics.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés.

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone Ue, il n'est pas fixé de C.O.S.