

## Chapitre 3 – Zone urbaine U3

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

#### Article U3 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les constructions et installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2 - Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.

1.3 - Toute construction ou installation susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations ou incompatibles avec la capacité des infrastructures et des autres équipements collectifs existants. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- le risque d'altération de la nappe phréatique,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives,
- la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

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

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

1.6 - Le stationnement isolé de caravanes, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane.

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

1.8 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

1.9 - En outre, dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, sont interdits :

- Les travaux et aménagements qui auraient pour effet d'augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux
- Les nouvelles constructions.

#### Article U3 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des activités existantes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances et des risques,
- que des mesures soient prises pour réduire les nuisances et risques existants.

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

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

2.4 - Les travaux d'aménagement et extensions des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme localisés sur les documents graphiques, sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales et historiques desdits bâtiments.

2.5 - La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone, sous réserve que le permis de construire intervienne dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et ait pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination.

*En outre, dans les secteurs concernés par les risques d'inondation figurés sur les documents graphiques :*

2.6 - Les changements de destination et extensions des constructions ne devront pas conduire à :

- la création de nouveau(x) logement(s) ;
- l'augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ;
- l'augmentation de la vulnérabilité des biens.

En outre, l'extension des constructions existantes est limitée 20 % de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Les niveaux de planchers aménagés devront être situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Elle ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux.

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

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

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

#### Article U3 3 : Accès et voirie

*Accès aux voies ouvertes au public*

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

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

3.3 - Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés.

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

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

*Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

**3.6** - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

**3.7** - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics. Les impasses de plus de 60 mètres sont interdites.

**Article U3 4 : Desserte par les réseaux***Eau potable*

**4.1** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

*Assainissement (Eaux usées)*

**4.2** - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

**4.3** - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Un minimum parcellaire pourra être exigé en fonction de la nature des terrains, les terrains devant permettre le respect des arrêtés précités.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

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

**4.5** - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, notamment agricoles, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

*Eaux pluviales*

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

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

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

**4.9** - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

*Autres réseaux*

**4.10** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

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

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

**Article U3 5 : Superficie minimale des terrains**

**5.1** - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

**Article U3 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** - Les façades sur rue des bâtiments nouveaux doivent être implantées dans une bande se situant entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ouvertes à la circulation routière, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les bâtiments annexes à l'habitation pourront être implantés avec un recul supérieur à 15 mètres de l'alignement.

**6.2** - Toutefois, lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies et/ou emprises publiques, le retrait minimal pourra être de trois mètres minimum (3.00m) pour une des deux façades.

Une implantation des constructions à l'alignement des emprises publiques pourra être autorisée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative du projet dans son environnement, pour les cas où la configuration de la parcelle le nécessite, notamment les lots bordés par des emprises publiques à vocation d'espace vert ou de sente destinée à la circulation douce.

**6.3** - Une implantation différente peut être autorisée pour :

- l'extension des constructions existantes implantées différemment ;
- les constructions nouvelles implantées en continuité d'une construction existante implantée différemment.

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

**Article U3 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1 - Dans une bande de 20 mètres comptée à partir du recul mentionné à l'article U3 6.1 :**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

**7.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir du recul mentionné à l'article U3 6.1 :**

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

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

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,00 mètres à l'égout du toit ;
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes jouxtant déjà la limite séparative.

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

### **Article U3 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**8.1 - Non réglementé.**

### **Article U3 9 : Emprise au sol**

**9.1 - Non réglementé.**

### **Article U3 10 : Hauteur des constructions**

**10.1 -** La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder 6,00 mètres.

**10.2 -** Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- pour l'extension d'une construction existante de hauteur plus élevée ;
- lorsque la construction s'adosse à une construction plus élevée sur la parcelle voisine.

**10.3 -** La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général tels que châteaux d'eau, pylônes, etc, n'est pas réglementée.

### **Article U3 11 : Aspect extérieur**

**11.1 -** En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2 -** Les principes suivants doivent être respectés :

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

**11.3 -** Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat. Des dispositions différentes de celles énoncées aux alinéas 11.6 à 11.23 pourront être admises, s'ils présentent des conceptions innovantes, ou préconisent l'utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables, ou prévoient l'intégration de l'architecture bioclimatique.

**11.4 -** Tous les travaux sur les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

#### *Matériaux*

**11.5 -** Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire.

#### *HABITATIONS*

##### *Toitures*

**11.6 -** Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°) ;
- soit comprises entre 85 et 115 % (ou entre 40 et 50 °).

Les toitures seront couvertes en tuiles plates, en tuiles canaux ou similaires ou en ardoises.

**11.7 -** Des pentes et couvertures différentes sont admises :

- en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- en cas de recherche architecturale, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...).
- pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue.

**11.8 -** Seuls les châssis de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

##### *Murs - Façades*

**11.9 -** Les enduits seront lissés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

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

**11.11 -** Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne à sombre.

##### *Ouvertures*

**11.12 -** Les percements seront nettement plus hauts que larges, dans une proportion entre 1 et 1,3 et 1 et 2.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

**11.13 -** Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage. Les volets

roulants sont admis à condition que les coffres ne soient pas visibles de l'espace public.

**11.14** - Les portes d'entrée devront être simples. Les portes de garage seront pleines.

**11.15** - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage devront être peints sauf bâtiments utilitaires particuliers (gris clair, blanc crème ou couleur pastel). L'aspect brillant et la couleur blanche sont interdits.

#### BATIMENTS ANNEXES

**11.16** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits

n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

#### FAÇADES COMMERCIALES

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

**11.18** - Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

**11.19** - Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

**11.20** - Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits seront autorisés. Des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.

#### CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ET D'EQUIPEMENT COLLECTIF

##### Toitures

**11.21** - Les bâtiments seront couverts en tuiles plates, en ardoises, ou en plaques de fibres ciments ou bac acier pré laqué de tonalité sombre.

Les couvertures en tôle, d'aspect brillant, et les couleurs vives sont interdites.

Des pentes et couvertures différentes sont admises :

- en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- en cas de recherche architecturale, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...).

##### Murs - façades

**11.22** - Les murs enduits (talochés ou grattés) seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des murs traditionnels (ton des pierres du sous-sol, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

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

Les façades tout verre sont autorisées.

**11.23** - En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont

l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

#### CLOTURES

**11.24** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat

**11.25** - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**11.26** - Les clôtures sur rue, *excepté le long de la rue de l'Envigne et de la rue du Pont de la Groie*, seront :

- soit réalisées sous forme d'un mur bahut en pierres ou enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie. La hauteur totale maximale est de 2,00 mètres ; cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant ;
- réalisées sous forme d'un mur en pierres ou enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, lorsqu'elles s'insèrent entre deux clôtures au moins aussi haute de part et d'autre sur les propriétés limitrophes ;
- de type végétal, éventuellement doublé d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

*Le long de la rue de l'Envigne et de la rue du Pont de la Groie*, les clôtures seront constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

**11.27** - Les clôtures en limites séparatives seront de type végétal, éventuellement doublé d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

#### Article U3 12 : Stationnement des véhicules

**12.1** - Le stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2** - Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement réalisés sur la parcelle. Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

**12.3** - En cas d'opération d'ensemble, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

**12.4** - Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

#### Article U3 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

**13.2** - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (essences locales).

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

**13.4** - Les opérations d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs. Pourront être comptées les sur-largeurs de voies au-delà de 10 mètres de largeur (chaussées et bordures comprises).

**13.5** - Les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales.

Section 3 : Possibilités maximales  
d'occupation du sol

#### **Article U3 14 : Coefficient d'occupation du sol**

**14.1** - Il n'est pas fixé de COS.