

ZONES URBAINES PRINCIPALEMENT DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Zones urbanisées et équipées, elles comprennent :

- La zone Uc correspond au secteur à vocation commerciale (secteur de la pharmacie)
- La zone Ue correspond au secteur à vocation artisanale, de services et de bureaux
 - La zone Ui correspond au secteur à vocation artisanale et industrielle

Une partie de ces zones sont concernée par les risques d'inondation (secteurs tramés « Risques Naturels »).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral fixant les mesures de lutte contre le bruit applicables sur le territoire communal (25/08/2003), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

I – Destinations et sous destinations

1.1 Sont autorisés, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères :

- Dans la zone Uc, les constructions à usage de commerces et activité de services et de bureau ;
- Dans la zone Ue, les constructions à usage d'artisanat, d'activités de service, et de bureaux ;
- Dans la zone Ui, les constructions à usage d'artisanat et industriel ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'exploitation principal ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les prescriptions du PPRn annexé au dossier de PLU.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles précisées au paragraphe 1.1 ;
- Les constructions ou extensions à usage agricole et forestier ;
- L'ouverture de carrières ou gravières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Dans la zone Uc, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- Dans la zone Ue, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- Dans la zone Ui, les constructions non listées au paragraphe 1.1 pour cette zone ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus devront respecter les interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées au paragraphe 1.1.

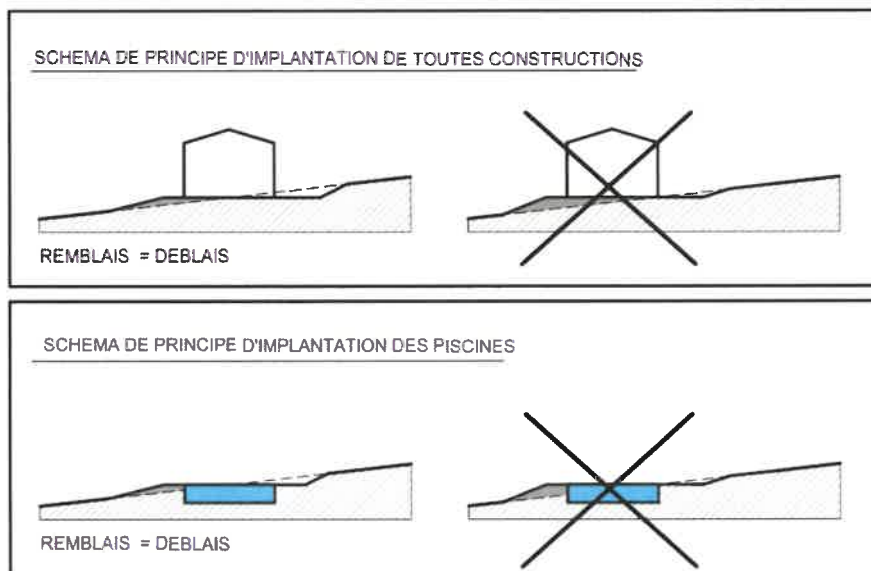
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière*.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* en pied de construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- Dans la zone Uc, la hauteur des constructions nécessaires aux activités autorisées ne devra pas excéder 10 mètres ;
- Dans la zone Ue, la hauteur des constructions nécessaires aux activités autorisées ne devra pas excéder 15 mètres ;
- Dans la zone Ui, la hauteur des constructions nécessaires aux activités industrielles n'est pas réglementée ;
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée ;
- La hauteur des annexes* aux logements de fonction est limitée à 3,5 mètres.

* VOIR ANNEXE

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2) ;
- Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique ;
- **Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R20 du règlement départemental de voirie, il est préconisé le respect des règles de recul suivantes :**
 - RD 117 (1ère catégorie) : 50 mètres de l'axe pour les habitations, 40 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
 - RD 618 (3ème catégorie) : 25 mètres de l'axe pour les habitations, 20 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
 - RD 58, 73, 309, 809 (4ème catégorie) : 15 mètres de l'axe pour les habitations, 10 mètres de l'axe pour les autres constructions ;

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2) ;
- Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne génère aucun risque ou nuisance supplémentaire vis-à-vis des constructions à usage d'habitation environnantes.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

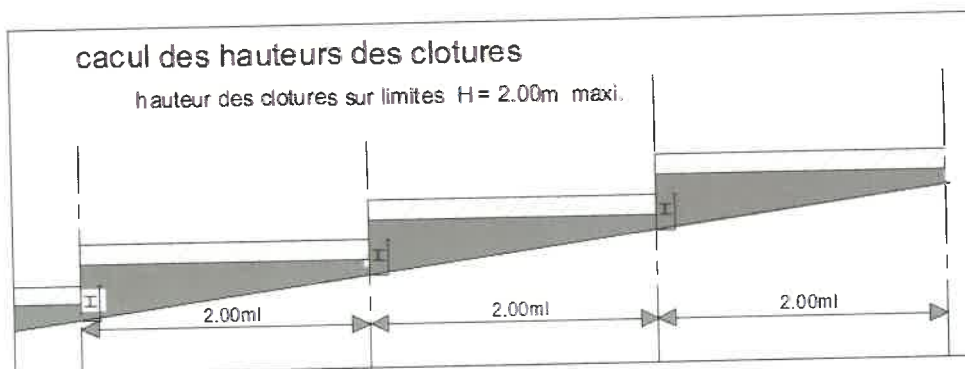
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu ;
- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures, avec une attention particulière portée du côté donnant sur l'espace public et/ou sur la zone Agricole (A) ou Naturelle (N) ;
- Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre. Seuls seront autorisés les revêtements enduits, en bardages bois ou métalliques.

2.3 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées soit :
 - Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document) ;
 - Soit par d'autres dispositifs bâtis en harmonie avec les constructions existantes ou créées. La hauteur des murs-bahut* est limitée à un soubassement de 0,20 mètre en limite directe avec les zones agricole (A) ou naturelle (N) ;
- Les dépôts de matériaux liés aux activités devront être clos par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document) ;
- Dans les secteurs tramés « Risques Naturels », les clôtures non transparentes à 80% s'opposant à l'écoulement et/ou au retour des eaux, y compris de ruissellement, vers les cours d'eau sont interdites.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 20 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m².

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction), 2 places de stationnement par logement ;**
- **Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux, 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher ;**
- **Pour les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher ;**
- **Pour les autres constructions, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.**

Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- **Aucun accès nouveau ne sera autorisé le long de la RD117 classée en 1ère catégorie pour des raisons de sécurité sauf accord des services du département.**

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux ;
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- **Le rejet des eaux pluviales et des eaux usées ou insalubres est interdit dans les fossés routiers départementaux et, plus largement, sur l'ensemble du domaine public routier départemental.**

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

