



---

## **TITRE II.**

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## La zone Ua

La zone Ua correspond au bâti ancien aggloméré du centre bourg.

Il s'agit d'un secteur mixte regroupant habitat, équipements publics et activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel tels que, les restaurants, petits commerces, hébergements touristiques, bureaux...

### PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Ua est concernée par :

- l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** « Les Terrasses du Jeu de boules »
- du **patrimoine bâti** à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- des **éléments et espaces naturels** à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- des secteurs concernés par **des restrictions d'urbanisation aux abords des routes départementales**



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

### CHAPITRE UA1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE UA1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

##### 1.1.1 CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Les exploitations agricole ou forestière
- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts
- Les travaux ou aménagements suivants :
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières
  - les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs\*
  - les habitations légères de loisirs \*
  - le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
  - les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux, inertes ou de récupération...)

##### 1.1.2 CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Dans les secteurs concernés par l'**Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation** « Les Terrasses du Jeu de boules », tout aménagement, construction et installation doit respecter les principes définis dans l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme).
- L'artisanat et le commerce de détail sont admis dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### CHAPITRE UA2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

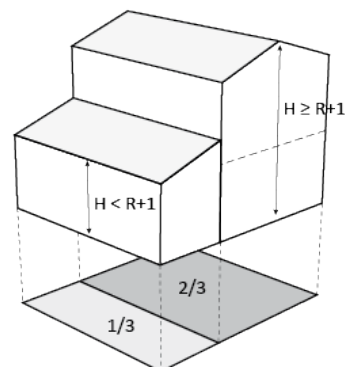
#### ARTICLE UA2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 2.1.1. HAUTEUR\* :

###### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. La hauteur des constructions nouvelles ou des extensions sera au moins égale à celle de l'immeuble d'habitation adjacent ou voisin le plus bas, sans pouvoir dépasser celle de l'immeuble d'habitation adjacent ou voisin le plus haut.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

- Pour les constructions à usage d’habitation, la hauteur doit atteindre 2 niveaux minimum : rez-de-chaussée + 1 étage (R+1) sur au moins les deux tiers de l’emprise au sol\* de la construction.



*Illustrations dépourvues de caractère contraignant (art.R151-11)*

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour l’aménagement ou l’extension\* des constructions existantes dépassant la hauteur définie ci-dessus, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des questions de sécurité ou architecturales, une hauteur différente peut être admise. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l’usage et s’intégrer à l’environnement existant.

**2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\***

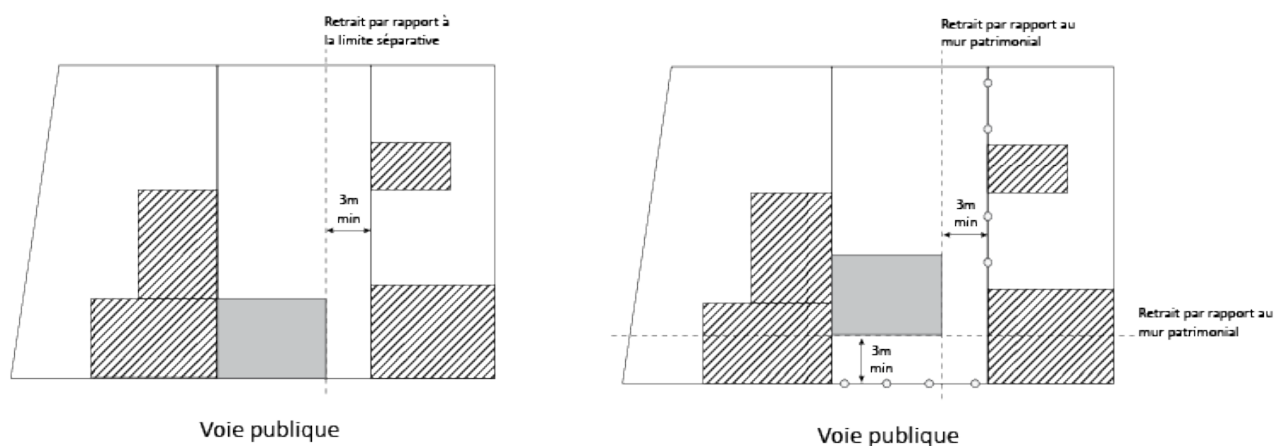
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Par rapport aux voies et emprises publiques**, toute construction doit être implantée soit :

- à l’alignement\* sur au moins une voie
- en retrait de l’alignement, d’au moins 3 mètres, uniquement si le tènement est bordé par un mur en pierre identifié sur le plan de zonage et situé en bordure de l’emprise publique

**Par rapport aux limites séparatives**, toute construction doit être implantée :

- sur au moins une limite séparative\* latérale (ordre continu ou semi-continu)
- en cas de retrait par rapport à la limite séparative\*, celui-ci doit être au minimum de 3 mètres
- à plus de 3 mètres d’un mur à caractère patrimonial identifié sur le plan de zonage



*Illustrations dépourvues de caractère contraignant (art.R151-11)*

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour les extensions\* et les annexes\* (piscines y compris), l'implantation sur une limite séparative\* et à l'alignement\* n'est pas obligatoire.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être prescrites.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation différente est admise à condition d'être adaptée à l'usage et de s'intégrer dans l'environnement bâti.

**ARTICLE UA2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

*Les dispositions de cet article commun à toutes les zones, figurent dans les dispositions générales du règlement (titre I - 4).*

*Les ensembles et bâtiments patrimoniaux, les murs en pierre à caractère patrimonial et le « petit patrimoine » identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du règlement (titre I - 4 et 5).*

*Les éléments naturels remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du règlement (titre I - 6).*

**ARTICLE UA2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage.

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange. Les essences préconisées sont précisées dans les dispositions générales du règlement (titre I - 4).

**ARTICLE UA2.4. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement\* foncier support de l'autorisation d'urbanisme.

**POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

- Il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour la réhabilitation ou l'extension\* de constructions existantes, sans création de nouveau logement, il n'est pas exigé de place de stationnement ; néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'1 place par logement.
- Pour les opérations de 4 logements et plus, il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire ( visiteur ) par tranche commencée de 4 logements.

**POUR LES AUTRES ACTIVITÉS AUTORISÉES DANS LA ZONE OU POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la tènement\* pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services et des véhicules du personnel et des visiteurs.

**STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.



### **CHAPITRE UA3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux, figurent dans les dispositions générales (titre I - 1).*

*Pour les secteurs situés aux abords des routes départementales, il convient de respecter les prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales (titre I - 2).*

## La zone Ub

La zone Ub correspond au bâti ancien aggloméré des hameaux principaux de la commune : Le Drevet, Le Buisson, Nurieux et Loye.

Il s'agit de secteurs à dominante résidentielle dans lesquels existent quelques activités économiques (artisanat, agriculture, activités touristiques).

### SOUS-SECTEURS

La zone Ub comprend un secteur **Ubj** correspondant aux jardins associés au couvent du Drevet.

### PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Ub est concernée par :

- du **patrimoine bâti** à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- des **éléments et espaces naturels** à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- des secteurs concernés par **des restrictions d'urbanisation aux abords des routes départementales**



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

### CHAPITRE Ub1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE Ub1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

##### 1.1.1 CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Les exploitations agricoles ou forestières
- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts
- Les travaux ou aménagements suivants :
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières
  - les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs\*
  - les habitations légères de loisirs \*
  - le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
  - les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux, inertes ou de récupération...)

Dans le secteur Ubj, toutes les constructions, non mentionnées à l'article 1.1.2 suivant sont interdites.

##### 1.1.2 CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS :

- La construction, l'aménagement et l'extension des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à condition que ces locaux soient accessoires à une construction à destination principale d'habitation
- Dans le secteur Ubj, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, sont autorisées les annexes à l'habitation (de type cabane et abris de jardin) d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

### CHAPITRE Ub2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### ARTICLE Ub2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 2.1.1. HAUTEUR\* :

###### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes dépassant la hauteur définie ci-dessus, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des questions de sécurité ou architecturales, une hauteur différente peut être admise. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer à l'environnement existant.

**2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\***

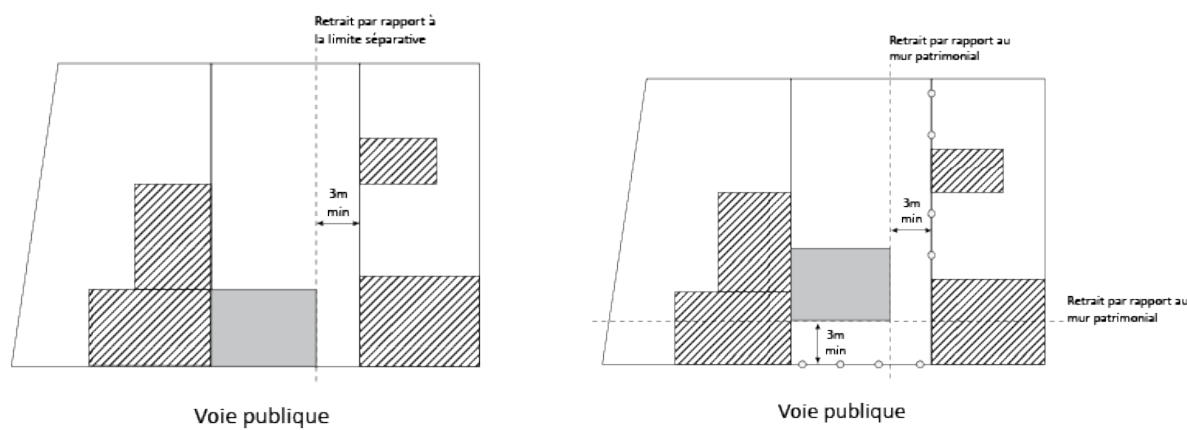
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Par rapport aux voies et emprises publiques**, toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement\* sur au moins une voie
- en retrait de l'alignement d'au moins 3 mètres, uniquement si le tènement est bordé par un mur en pierre identifié sur le plan de zonage et situé en bordure de l'emprise publique

**Par rapport limites séparatives**, toute construction doit être implantée:

- sur au moins une limite séparative\* latérale (ordre continu ou semi-continu)
- en cas de retrait par rapport à la limite séparative\*, celui-ci doit être au minimum de 3 mètres
- à plus de 3 mètres d'un mur à caractère patrimonial identifié sur le plan de zonage



*Illustrations dépourvues de caractère contraignant (art.R151-11)*

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour les extensions\* et les annexes\* (piscines y compris) l'implantation sur une limite séparative\* et à l'alignement\* n'est pas obligatoire.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être prescrites.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation différente est admise à condition d'être adaptée à l'usage et de s'intégrer dans l'environnement bâti.

**ARTICLE Ub2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les dispositions de cet article commun à toutes les zones, figurent dans les dispositions générales du règlement (titre I-4).

*Les ensembles et bâtiments patrimoniaux, les murs en pierre à caractère patrimonial et le « petit patrimoine » identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du règlement (titre I - 4 et 5).*

*Les éléments naturels remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du règlement (titre I - 6).*

---

### **ARTICLE Ub2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage.

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange. Les essences préconisées sont précisées dans les dispositions générales du règlement (titre I - 4).

---

### **ARTICLE Ub2.4. STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement\* foncier support de l'autorisation d'urbanisme.

#### **POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

- Il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour la réhabilitation ou l'extension\* de constructions existantes, sans création de nouveau logement, il n'est pas exigé de place de stationnement ; néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'1 place par logement.
- Pour les opérations de 4 logements et plus, il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire ( visiteur ) par tranche commencée de 4 logements.

#### **POUR LES AUTRES ACTIVITÉS AUTORISÉES DANS LA ZONE OU POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur le tènement\* pour assurer le stationnement, des véhicules de livraison et de services et des véhicules du personnel et des visiteurs.

#### **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements collectifs doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

---

## **CHAPITRE Ub3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

*Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux à respecter, figurent dans les dispositions générales (titre I - 1).*

*Pour les secteurs situés aux abords des routes départementales, il convient de respecter les prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales (titre I - 2).*



## La zone Uc

La zone Uc correspond aux secteurs d'extension pavillonnaire autour du centre bourg, du hameau du Buisson et du secteur de la Sauzée.

Il s'agit de secteurs résidentiels pouvant accueillir quelques équipements publics et activités économiques compatibles avec l'habitat.

### SOUS-SECTEURS

La zone Uc comprend un sous-secteur **Uca** non raccordé au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

### PERIMETRES PARTICULIERS

La zones Uc est concernée par :

- des secteurs couverts par **les Orientation d'Aménagement et de Programmation** « Les Terrasses du Jeu de boules », « Les Terrasses du Drevet » et « Les Clos de Véranne »
- du **patrimoine bâti** à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des **éléments et espaces naturels** à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- un **terrain agricole cultivé en zone urbaine à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- des secteurs concernés par des **restrictions d'urbanisation aux abords des routes départementales**





---

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc

---

### CHAPITRE Uc1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE Uc1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

---

##### 1.1.1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Les exploitations agricoles ou forestières
- Les commerces de gros
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les travaux ou aménagements suivants :
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières
  - les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs\*
  - les habitations légères de loisirs \*
  - le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
  - les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux, inertes ou de récupération...)
- Toute construction sur le terrain cultivé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, identifié par une trame spécifique sur le plan de zonage

##### 1.1.2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Dans les secteurs concernés par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** « Les Terrasses du Jeu de boules », « Les Terrasses du Drevet », et « Les Clos de Véranne », tout aménagement, construction et installation doit respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme).
- La construction, l'aménagement et l'extension des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à condition que ces locaux soient accessoires à une construction à destination principale d'habitation
- Les activités industrielles non nuisantes compatibles avec l'habitat (constructions artisanales du secteur de la construction ou de la réparation par exemple), peuvent être admises dans limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les entrepôts sont admis dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## CHAPITRE Uc2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE Uc2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL\*

- Le coefficient d'emprise au sol\* maximal des constructions sur l'unité foncière est limité à 0,30.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des questions de sécurité ou architecturales, cette disposition n'est pas obligatoire.

#### 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

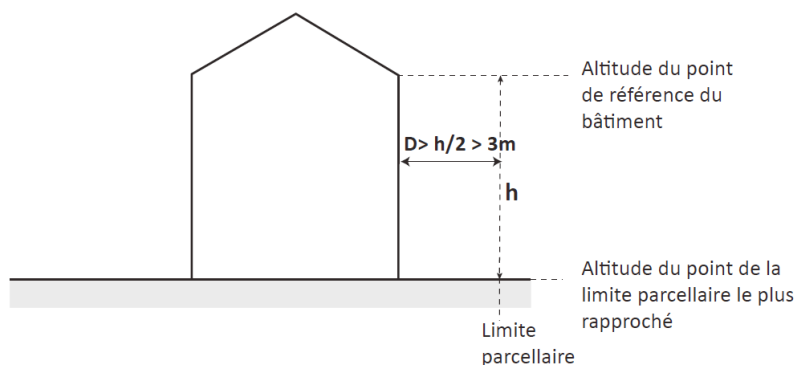
##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction\* (hors piscine) doit être implantée en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement\* des voies\*.
- Pour les parcelles situées en bordure des routes départementales faisant l'objet d'une bande de recul identifiée sur le plan de zonage, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement (titre I – 2).

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

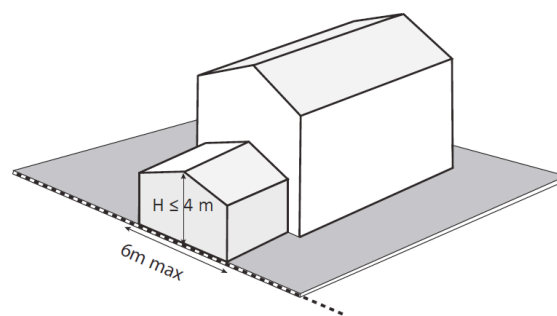
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



**Illustration dépourvue de caractère contraignant (art.R151-11)**

Une implantation en limite séparative\* peut être admise dans les cas suivants :

- pour les constructions d'annexe\* (hors piscine) et l'extension\* des habitations existantes à condition que la hauteur du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres et que la longueur du bâtiment sur la limite n'excède pas 6 mètres
- en cas de construction accolée à une habitation voisine elle-même implantée sur la même limite séparative\*
- pour les constructions situées dans le secteur couvert par l'Orientement d'Aménagement et de Programmation « Les Terrasses du Jeu de boules »



**Illustration dépourvue de caractère contraignant (art.R151-11)**

#### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 1 m de l'alignement\* des voies\* et des limites séparatives.
- Pour l'extension\* des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être prescrites.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des questions de sécurité ou architecturales, une implantation différente est admise.

### **2.1.3. HAUTEUR\***

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes dépassant la hauteur définie ci-dessus, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des questions de sécurité ou architecturales, une hauteur différente peut être admise. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer à l'environnement existant.

## **ARTICLE Uc2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

*Les dispositions de cet article commun à toutes les zones, figurent dans les dispositions générales du règlement (titre I-4).*

*Les ensembles et bâtiments patrimoniaux, les murs en pierre à caractère patrimonial et le « petit patrimoine » identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du règlement (titre I - 4 et 5).*

*Les éléments naturels remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du règlement (titre I - 6).*

---

## ARTICLE Uc2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.3.1. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Au minimum 50 % de la superficie de l'unité foncière doit être perméable (espaces enherbés, gravillonnés, stabilisé, pavés non jointifs ...) dont au moins la moitié doit être maintenue en pleine terre\* et végétalisée.

### 2.3.2. ESPACES LIBRES\* ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage.

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange. Les essences préconisées sont précisées dans les dispositions générales du règlement (titre I - 4).

### 2.3.3. CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

Les éléments et espaces naturels à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du présent règlement (titre I - 6).

---

## ARTICLE Uc2.4. STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies\*, sur le tènement\* foncier support de l'autorisation d'urbanisme.

### POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

- Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les logements à usage locatif social, il est exigé 1 seule place de stationnement par logement.
- Pour la réhabilitation ou l'extension\* de constructions existantes, sans création de nouveau logement, il n'est pas exigé de place de stationnement; néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus, à hauteur d'1 place par logement.

### POUR LES AUTRES ACTIVITÉS AUTORISÉES DANS LA ZONE OU POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur le tènement pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services et des véhicules du personnel et des visiteurs.

### STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements collectifs doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

## CHAPITRE Uc3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

*Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux figurent dans les dispositions générales (titre I - 1).*

*Pour les secteurs situés aux abords des routes départementales, il convient de respecter les prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales (titre I - 2).*

En outre, en cas de division de propriété, les terrains issus de la division doivent être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il peut être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

## La zone Ud

La zone Ud correspond aux secteurs d'extension pavillonnaire éloignés du bourg situés à la périphérie Sud du Bourg, en extension Est du Bourg le long de la RD34, en extension du secteur de la Sauzée et en périphérie du hameau de Nurieux.

Il s'agit de secteurs essentiellement résidentiels très peu denses. Ces secteurs n'ont pas vocation à être densifiés et doivent conserver une perméabilité écologique. Ils peuvent accueillir quelques équipements publics et activités économiques compatibles avec l'habitat.

### SOUS-SECTEURS

La zone Ud comprend un sous-secteur **Uda** non raccordé au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

### PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Ud est concernée par :

- du **patrimoine bâti** à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des **éléments et espaces naturels** à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- des secteurs concernés par des **restrictions d'urbanisation aux abords des routes départementales**



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud

### CHAPITRE Ud1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE Ud1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

##### 1.1.1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les restaurants
- Les commerces de gros
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les travaux ou aménagements suivants :
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières
  - les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs\*
  - les habitations légères de loisirs \*
  - le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
  - les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux, inertes ou de récupération...)

##### 1.1.2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS:

- La construction, l'aménagement et l'extension des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à condition que ces locaux soient accessoires à une construction à destination principale d'habitation
- Les activités industrielles non nuisantes compatibles avec l'habitat (constructions artisanales du secteur de la construction ou de la réparation par exemple), peuvent être admises dans limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les entrepôts sont admis dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### CHAPITRE Ud2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### ARTICLE Ud2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

##### 2.1.1. EMPRISE AU SOL\*

- Le coefficient d'emprise au sol\* maximal des constructions sur l'unité foncière est limité à 0,20.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des questions de sécurité ou architecturales, cette disposition n'est pas obligatoire.



**2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\***

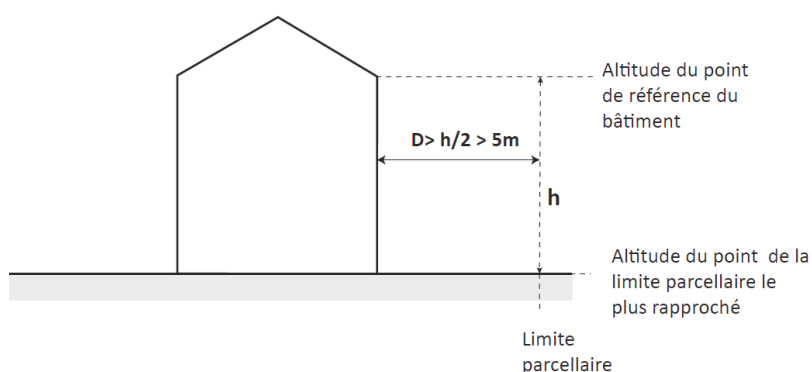
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

- Toute construction\* (hors piscine) doit être implantée en retrait d’au moins 5 mètres de l’alignement\* des voies\*.
- Pour les parcelles situées en bordure des routes départementales faisant l’objet d’une bande de recul identifiée sur le plan de zonage, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement (titre I – 2).

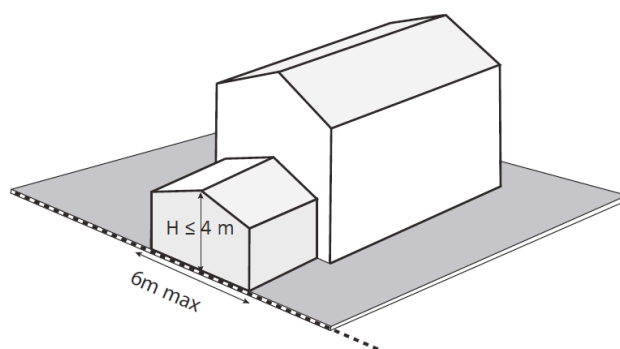
**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- La distance comptée horizontalement de tout point d’un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



**Illustration dépourvue de caractère contraignant (art.R151-11)**

- Une implantation en limite séparative\* peut être admise pour les constructions à usage d’annexe\* (hors piscine) et l’extension\* des habitations existantes à condition que la hauteur du bâtiment sur la limite séparative n’excède pas 4 m et que la longueur du bâtiment sur la limite n’excède pas 6 mètres.



**Illustration dépourvue de caractère contraignant (art.R151-11)**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

- Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre toutes constructions situées sur une même unité foncière ou situées sur les unités foncières issues de divisions parcellaires. Cette disposition ne concerne pas les annexes et les piscines.

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Les piscines doivent être implantées en retrait d’au moins 1 m de l’alignement\* des voies\* et des limites séparatives.

- Pour l'extension\* des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être prescrites.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des questions de sécurité ou architecturales, une implantation différente est admise.

### **2.1.3. HAUTEUR\***

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes dépassant la hauteur définie ci-dessus, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des questions de sécurité ou architecturales, une hauteur différente peut être admise. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer à l'environnement existant.

## **ARTICLE Ud2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

*Les dispositions de cet article commun à toutes les zones, figurent dans les dispositions générales du règlement (titre I -4).*

*Les ensembles et bâtiments patrimoniaux, les murs en pierre à caractère patrimonial et le « petit patrimoine » identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du règlement (titre I - 4 et 5).*

*Les éléments naturels remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du règlement (titre I - 6).*

## **ARTICLE Ud2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **2.3.1. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES**

Au minimum 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre\* et végétalisée.

### **2.3.2. ESPACES LIBRES\* ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage.

### 2.3.3. CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

#### Les clôtures :

Clore un espace n'est pas obligatoire.

- Les clôtures doivent être de conception simple et respecter le cadre naturel des sites.
- L'édification de mur est interdite sauf s'il s'agit d'une restauration de murs en pierre existants.
- Les clôtures grillagées doivent favoriser le passage de la faune par une hauteur limitée à 1,20 m, des mailles de taille suffisante et le maintien d'un espace libre (20 cm minimum) en pied de clôture.
- Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange. La liste des essences préconisées figure dans les dispositions générales du présent règlement (titre I – 4)

Les **espaces boisés, alignements et arbres isolés**, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du présent règlement (titre I – 6).

Les **zones humides\***, identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du présent règlement (titre I –6).

## ARTICLE Ud2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies\*, sur le tènement\* foncier support de l'autorisation d'urbanisme.

#### POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

- Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les logements à usage locatif social, il est exigé 1 seule place de stationnement par logement.
- Pour la réhabilitation ou l'extension\* de constructions existantes, sans création de nouveau logement, il n'est pas exigé de place de stationnement; néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus, à hauteur d'1 place par logement.

#### POUR LES AUTRES ACTIVITÉS AUTORISÉES DANS LA ZONE OU POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

#### STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements collectif doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

## CHAPITRE Ud3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

*Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux figurent dans les dispositions générales (titre I - 1).*

*Pour les secteurs situés aux abords des routes départementales, il convient de respecter les prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales (titre I - 2).*

En outre, en cas de division de propriété, les terrains issus de la division doivent être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il peut être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

## La zone Ui

La zone Ui correspond aux secteurs à vocation économique situés sous le Bourg et aux Camiers. Ces secteurs ont vocation à accueillir des entreprises, des activités artisanales non compatibles avec un tissu résidentiel, des entrepôts, des bureaux...

### **PERIMETRES PARTICULIERS**

La zones Ui est concernée par :

- **L’Orientation d’Aménagement et de Programmation** « Zone d’activité économique des Camiers »
- **Des éléments et espaces naturels** à préserver, au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

## CHAPITRE Ui1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ARTICLE Ui1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### 1.1.1. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

- Sont interdites toutes les destinations non mentionnées à l'article 1.1.2 suivant
- En outre sont interdits, les travaux ou aménagements suivants :
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières
  - les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs\*
  - les habitations légères de loisirs\*
  - le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an

#### 1.1.2. CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Sont admis les entrepôts, les bureaux, les industries et les équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- Dans la « zone d'activité économique des Camiers », sont autorisés uniquement les entrepôts et les bureaux, dans le respect des principes définis dans l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme). Chapitre Ui2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE Ui2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement\* des voies\*, à l'exception de la voie de desserte interne à la zone d'activité.

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Une implantation en limite séparative\* peut être admise en cas de construction accolée à un bâtiment lui-même implanté sur la même limite séparative\*.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être prescrites.
- Pour l'extension\* des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des questions de sécurité ou architecturales, une implantation différente est admise.

### **2.1.2. HAUTEUR\***

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'acrotère.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour l'extension\* des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des questions de sécurité ou architecturales, une hauteur différente peut être admise. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer à l'environnement existant.

## **ARTICLE Ui2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

*Les dispositions de cet article commun à toutes les zones, figurent dans les dispositions générales du présent règlement (titre I – 4).*

## **ARTICLE Ui2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.3.1. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- Après construction, la remise en état du terrain doit être effectuée selon les lignes naturelles du paysage.
- Les espaces libres doivent être végétalisés.
- Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange. Les essences végétales préconisées figurent dans les dispositions générales du présent règlement (titre I – 4)

### **2.3.2. CONTINUITÉS ECOLOGIQUES**

Les zones humides et les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégées et font l'objet de prescriptions spécifiques figurant dans les dispositions générales du présent règlement (titre I – 6).

## **ARTICLE Ui2.4. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies\*, sur le tènement\* foncier support de l'autorisation d'urbanisme.

## **CHAPITRE Ui3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

*Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux figurent dans les dispositions générales (titre I – 1).*