

## Chapitre 3 – Zone urbaine Uh

*Zone destinée à accueillir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de service).*

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

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

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles, transformation de bâtiments existants), exceptés les logements de fonction visés à l'article Uh 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées et l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

#### Article Uh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

*Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- 2.1 - Le logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal, ou accolé à celui-ci, dans la limite d'un logement par unité foncière.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à un usage autorisé dans la zone et de limiter au maximum les travaux de terrassements.

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

#### Article Uh 3 : Accès et voirie

*Accès*

- 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 (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).
- 3.2 - Tout nouvel accès 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 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.

*Voirie*

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

#### Article Uh 4 : Desserte par les réseaux

*Eau potable*

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur.

*Assainissement eaux usées*

4.2 - Toute construction nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Pour les constructions 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. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

Pour les constructions et installations édifiées antérieurement à la mise en œuvre du réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du 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, 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 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 ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

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 : le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...). L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

**4.9 -** Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

#### *Autres réseaux*

**4.10 -** Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

**4.11 -** 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 Uh 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 et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

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

**6.1 -** Sauf indication graphique contraire (marge de recul indiquée sur les plans de zonage), la façade des nouvelles constructions doit être implantée :

- avec un recul d'au moins 20 mètres de l'axe de la RD 4 et de la RD 85 ;
- dans une bande de 8 à 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

**6.2 -** Une implantation différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes implantées différemment.

**6.3 -** Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

**7.1 -** Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative (excepté en limite des zones Ub, A et N) ;
- soit en retrait de la limite séparative ; ce retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

**7.2 -** Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

**8.1 -** Sans objet

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

**9.1 -** Sans objet.

### **Article Uh 10 : Hauteur maximale des constructions**

**10.1 -** La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres, éléments techniques et de superstructure exclus.

La hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

**10.2 -** La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **Article Uh 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.

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

**11.3 -** La construction doit s'adapter à la configuration naturelle originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les mouvements de terres et les remblais de type « taupinière », consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, sont interdits.

**11.4 -** L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ect) est interdit.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

**11.5 -** L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

**CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ (COMMERCIALE, ARTISANALE, D'ENTREPÔT...), OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF****- Toitures**

11.6 - Les pentes de toiture seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°), pour les couvertures en tuiles canales ou similaires ;
- soit entre 22 et 27%, pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-5.

Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdits. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

**- Façades**

11.7 - Les enduits seront talochés ou lissés, à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (tonalité proche sable naturel, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

**CLOTURES**

11.8 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.9 - Les clôtures sur rue et en limite séparative seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

**Article Uh 12 : Stationnement des véhicules**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger. Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place pour 2 lits.
- Pour les foyers pour personnes âgées : 1 place pour 2 logements.
- Pour les établissements d'enseignement : 1 place par classe pour les établissements du 1er degré, 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour deux-roues ;

- pour les salles de spectacles ou de réunion : 1 place pour 10 places d'accueil.

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

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

**Article Uh 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 réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

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

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

**Article Uh 14 : Coefficient d'occupation du sol**

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

**Article Uh 15 : Performances énergétiques et environnementales**

15.1 - Sans objet.

**Article Uh 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

16.1 - Sans objet.