

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UE regroupe les quartiers résidentiels à dominante d'habitat individuel réalisés par des constructions au coup par coup ou par des opérations de lotissement. Il s'agit de quartiers de faible à moyenne densité dont l'urbanisation est quasiment achevée à l'exception de quelques parcelles encore non bâties.

La règle d'urbanisme de la zone est donc conçue pour permettre l'évolution de ces quartiers en préservant leurs caractéristiques morphologiques et en répondant à la nécessaire gestion économe du territoire.

La zone UE comprend un secteur UEe réservé aux équipements publics.

## **ARTICLE UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages soumis à déclaration ou autorisation au titre des installations classées pour l'environnement (loi de 1976) ;
- Toute construction artisanale ou commerciale dont la surface est supérieure à 500 m<sup>2</sup> ;
- Le stationnement de caravanes sur des terrains nus (article R.443-1 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts et stockage de toute nature (ferraille, vieux matériaux...).
- Les affouillements et exhaussement du sol qui ne seraient pas rendus obligatoires en raison des caractéristiques du terrain d'assiette.

## **ARTICLE UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Non réglementées.

## **ARTICLE UE 3 : Accès et voirie**

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un droit de passage institué par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de plate forme (hors stationnement).
- Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE UE 4 : Desserte en eau et assainissement**

### 1. Eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge exclusive du constructeur ou du lotisseur. Les constructions situées au-delà de la cote d'altitude NGF 445 mètres (cote repérée au plan de zonage) seront équipées d'une installation de surpression à charge exclusive du constructeur ou du lotisseur.

### 2. Assainissement :

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare.. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou zac.

## **ARTICLE UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

## **ARTICLE UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique (excepté les garages visés à l'alinéa 2 ci-dessous).
2. Rue des Chenevières, sur le linéaire indiqué au document graphique de zonage (planche au 1/2000°), ce recul est porté à 8 mètres, y compris pour les garages.

3. Un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les garages dont l'entrée est ouverte sur les dites voies ;
4. Un recul inférieur est autorisé, dans le cas d'une extension en prolongement d'un bâtiment existant situé en recul inférieur à 4 mètres (excepté pour les garages) ;
5. Aucun recul de la construction n'est exigé si celle-ci n'excède pas le niveau de l'emprise publique (cas de garage souterrain).
6. Aucun recul de la construction n'est exigé en cas d'extension de bâtiments existants, extension limitée à 8m<sup>2</sup> (type escalier ou vérandas).
7. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
8. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre pour les constructions principales existantes, sous réserve du respect de l'alinéa 6.
9. Concernant les piscines non couvertes le recul est de 4 mètres minimum à partir du bassin.

Dans le secteur de zone UEe, aucun recul n'est exigé par rapport à la rue des Aiges.

### **ARTICLE UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
2. Les constructions à usage d'habitation et annexes peuvent s'implanter sur la (ou les) limites séparatives dans le cas de 3 bâtiments jointifs dont les 2 extrémités respectent le recul de 4 mètres.
3. Les constructions à usage d'annexe (y compris les garages) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en recul de 1 mètre, si la construction projetée est une annexe répondant aux conditions suivantes :
  - hauteur maximum de 4 mètres au faîtage,
  - 2,7 mètres à l'égout du toit,
  - emprise au sol maximum de 40 m<sup>2</sup>
4. Concernant les piscines non couvertes le recul est de 4 mètres minimum à partir du bassin.
5. Les constructions nouvelles (excepté les extensions et les annexes type abri de jardin, garage) doivent être implantées avec un retrait de 30 mètres par rapport aux limites de la forêt communale soumise au régime forestier (servitude d'utilité publique A1).

Dans le secteur de zone UEe, aucun recul n'est exigé par rapport aux limites séparatives, excepté par rapport à la limite séparative correspondant à la limite de zone UE/UEe : là, le recul minimum exigé est fixé à 4 mètres.

### **ARTICLE UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

1. Les constructions ou parties de constructions en vis à vis comportant des baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 6 mètres (article R.111-16 du Code de l'Urbanisme).

2. Les constructions ou parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UE 9 : Emprise au sol

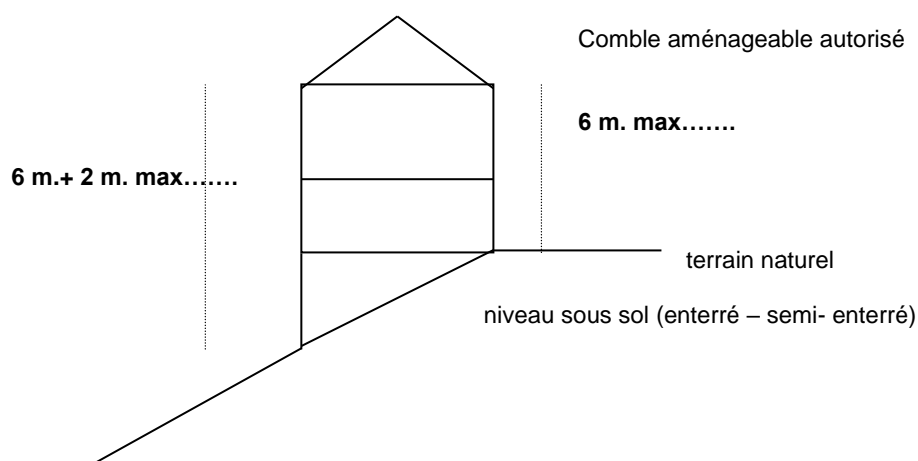
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées exclusivement à destination d'habitation. Pour tout autre construction, le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

Dans le secteur UEe, il n'y a pas d'emprise au sol applicable.

### ARTICLE UE 10 : Hauteur des constructions

1. Pour les constructions nouvelles : la hauteur maximum est de 6 mètres à l'égout de toiture (correspondant à 2 niveaux + combles aménageables) ; cette hauteur maximum ne s'applique pas à l'égout de toiture des croupes des murs pignons.

Si le terrain d'assiette est en pente, cette hauteur à l'égout du toit peut être augmentée de 2 mètres de la hauteur autorisée sur un seul côté comme l'illustre le schéma ci-dessous :



2. Pour l'extension de constructions existantes comportant 2 niveaux + combles aménageables, la construction nouvelle doit s'harmoniser avec le bâtiment existant.

Si le terrain d'assiette est en pente, cette hauteur à l'égout du toit peut être augmentée de deux mètres de la hauteur autorisée sur un seul côté comme l'illustre le schéma ci-dessus au point 1.

3. Pour l'extension ou le changement d'usage de constructions existantes comportant plus de 2 niveaux + combles aménageables, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

Si le terrain d'assiette est en pente, cette hauteur à l'égout du toit peut être augmentée de deux mètres de la hauteur autorisée sur un seul côté comme l'illustre le schéma ci-dessus au point 1.

Dans le secteur de zone UEe, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 8 mètres et la hauteur maximale au faîtage est fixée à 14 mètres.

## **ARTICLE UE 11 : Espaces extérieurs**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

### **Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### **La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, excepté pour la zone UEe, réservée aux équipements publics dont les volumes ne peuvent ressembler aux maisons d'habitation de la zone UE.

### **Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, excepté pour le cas des vérandas, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Pour le cas des toitures, seule la tuile rouge ou rouge nuancé est autorisée (la tôle zing, galva... sont interdites). Toutefois, pour les toitures des abris indépendants, dont la hauteur au faîtage est inférieure à 2,5 mètres et l'emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, une couverture autre que les tuiles est admise à condition d'être de couleur rouge ou rouge nuancé.

### **Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Un référencier existe pour la commune, il convient de s'y référer (en mairie). Les bardages bois peuvent à partir de leur teinte naturel d'origine, évoluer suivant leur spécificité chromatique, dans le cas contraire le choix de la couleur se fait sur les bases du référencier. La teinte blanche est interdite.

## Les toitures

La majeure partie des toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30° et 45°, exceptions faites :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'élaboration du PLU,
- des constructions annexes accolées qui peuvent être constituées d'un seul pan avec une pente différente de celle de la construction principale,
- des abris indépendants dont la hauteur au faîtage est inférieure à 2,5 mètres et emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

La création de terrasses dans les toitures existantes est autorisée dans la mesure où l'ouverture créée peut contribuer à augmenter la qualité générale des aménagements de comble (notamment pour l'éclairage naturel).

- **Dans le secteur UEe**

- les pentes de toit seront majoritairement comprises entre 30 et 45°, mais pourront ponctuellement être comprises entre 20 et 65°,
- les toitures à deux pans devront constituer la majeure partie des couvertures ; les toitures terrasses seront ponctuellement autorisées sous réserve qu'elles soient justifiées notamment par le parti architectural ou par les objectifs d'économie d'énergie.
- dans la mesure où elles peuvent contribuer à augmenter la qualité générale des aménagements de comble, la création d'ouvertures et de terrasses sera autorisée dans la toiture (notamment pour l'éclairage naturel et pour la présence des espaces extérieurs),
- dans les aspects extérieurs, en particulier pour les éléments de toiture, les équipements ou matériaux liés à la production d'énergie (type panneaux photovoltaïques...) seront autorisés.

## Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

## Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures ne doivent pas excéder 1,5 mètres ; cette hauteur est entendue hauteur totale du mur bahut + grillage et/ou haie : la hauteur du mur bahut est de 0,60 m, elle peut être portée à 1 mètre s'il est besoin de s'adapter aux caractéristiques du terrain.

La hauteur peut être limitée à 1 mètre sur rue, notamment pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

La clôture peut être constituée d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut ou d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

## **ARTICLE UE 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques : l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'applique.

### **Modalités de calcul**

Pour les changements de destination ou d'affectation, à l'exception de la création de nouveaux commerces, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

1. Pour les constructions à destination d'habitation individuelle ou collective, il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont une des 2 doit être accessible en permanence.
2. Pour les constructions à destination de commerce, bureaux et services (y compris restaurant), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente / surface accessible au public. Il est à noter que l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme reste applicable.
3. Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique de la construction et des stationnements publics situés à proximité.

## **ARTICLE UE 13 : Espaces libres – Plantations**

### **Objectif :**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle d'essence locale.

### **Paysagements et espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

#### **ARTICLE UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le COS maximal est égal à 0,30 pour les constructions à destination d'habitation et d'autres destinations.

Ce coefficient exprime le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette constructible (SHON) par mètre carré de terrain (S), soit  $SHON / S = 0,30$ .

Dans la zone UEe, le COS n'est pas réglementé.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UY est destinée à accueillir, à titre principal, des activités artisanales, commerciales.

## **ARTICLE UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions de quelque nature que ce soit sauf celle explicitement autorisées.

## **ARTICLE UY 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée dans le respect des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions, travaux ou ouvrages à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) à condition qu'ils soient destinés exclusivement à l'hébergement des personnes dont la présence est strictement indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités existantes.

## **ARTICLE UY 3 : Accès et voirie**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple y compris celle des engins de protection incendie ou de déneigement.

## **ARTICLE UY 4 : Desserte en eau et assainissement**

### 1. Eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée au-delà de la cote d'altitude NGF 445 mètres, après compteur, d'une installation de surpression à charge exclusive du constructeur ou du lotisseur. Les constructions situées au-delà de la cote d'altitude NGF 445 mètres (cote repérée au plan de zonage) seront équipées d'une installation de surpression à charge exclusive du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement :

**a) Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

**b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou zac.

**ARTICLE UY 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

**ARTICLE UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, ce recul de 4 mètres pourra être diminué à condition que cette diminution soit justifiée par le parti d'urbanisme ou architectural du projet d'ensemble.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les virages de manière à assurer la visibilité des usagers.

## **ARTICLE UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être en retrait ou en limite.

En cas de recul, celui-ci peut être adapté en fonction du parti architectural du projet notamment au regard de l'optimisation de l'utilisation de la parcelle, de la configuration des surfaces résiduelles entre bâtiment existant et limites parcellaires.

## **ARTICLE UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions ou parties de constructions en en vis à vis doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UY 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées exclusivement à destination d'habitation. Pour tout autre construction, le coefficient d'emprise au sol est limité à 70%.

## **ARTICLE UY 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de 8 mètres à l'égout de toiture. Seules les installations techniques (telles cheminées, accès extérieur sur en toiture...) pourront dépasser cette cote.

## **ARTICLE UY 11 : Aspect extérieur**

### **Principes généraux**

La zone UY accueillant des activités industrielles et/ou artisanales se caractérise par la variété typologique de bâti. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement (bâti et naturel).

### **La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage. Pour les grands volumes, un rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures doit être recherché.

### **Les matériaux**

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### **Les couleurs**

Le choix des couleurs doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

## **Les façades**

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. Toute enseigne apposée à la construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. Le nombre de support d'enseigne (totem) en dehors du bâtiment est limité à un.

Un référencier existe pour la commune il convient de s'y référer (en mairie).

## **Les clôtures**

La conception des clôtures, tant par leurs proportions que par leurs aspects extérieurs, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres ; cette hauteur est entendue hauteur totale du mur bahut + grillage et/ou haie : la hauteur du mur bahut est de 0,60 m, elle peut être portée à 1 mètre s'il est besoin de s'adapter aux caractéristiques du terrain.

La clôture peut être constituée d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut ou d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées à caractère pérenne.

## **Les toitures**

Les toitures doivent comporter 2 pans et développer une pente comprise entre 20 et 28°. La couleur des toitures sera rouge proche de celle des tuiles.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

## **ARTICLE UY 12 : Stationnement**

Il est à noter que l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'applique.

### **Règle**

Pour les constructions à destination de bureaux il est exigé au minimum une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination d'activité industrielle, artisanale ou d'entrepôt, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que ceux du personnel.

Pour les constructions destinées à l'accueil du public, il est exigé une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface d'accueil ou de vente.

Pour les autres affectations, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

### **Modalités de réalisation**

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE UY 13 : Espaces libres – Plantations**

#### **Objectif :**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle d'essence locale.

#### **Paysagements et espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales

### **ARTICLE UY 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.