

CHAPITRE I - ZONE U

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine équipée. Elle comprend essentiellement de l'habitat mais aussi des activités et services, notamment qui en sont le complément.

Elle comprend six secteurs :

- Ua correspondant au noyau historique du village, où les constructions sont bâties en ordre continu à l'alignement de la rue, le tissu est dense ;
- Ub, correspondant aux extensions anciennes, où les constructions sont implantées pour la plupart à l'alignement sur rue, mais le tissu est moins dense que dans le noyau historique ;
- Ue, secteur où sont implantées des activités artisanales et industrielles peu nuisantes ;
- Un, zone d'habitat partiellement équipée ;
- Up, secteur à enjeux paysagers situé sur les coteaux, où la hauteur est limitée ;
- U, secteur d'habitat récent, essentiellement constitué de pavillons individuels et de jardins.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Dans les marges de recul inscrites le long des ruisseaux sont interdites les constructions nouvelles, les remblais et déblais, ainsi que les clôtures en dur.

Dans l'ensemble de la zone il existe un risque géologique lié à la présence d'argiles gonflantes.

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les carrières ;
- 2- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 3- Les dépôts de ferrailles ou de matières fermentescibles ;
- 4- Les constructions à usage industriel, soumises ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;

- 5- Les installations et travaux divers de type, parcs d'attractions, dépôts de véhicules de plus de 10 unités, affouillements et exhaussements de sol non nécessités par une opération autorisée, garages collectifs de caravanes, campings hors terrain aménagé, stationnement isolé des caravanes ;
- 6- les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;
- 7- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation.

De plus, dans la zone Ue, les constructions à usage d'habitation sont interdites si elles ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

ARTICLE U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

Dans la zone Ue, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

Accès - Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. *(largeur min 3m et 4m à l'intersection)*

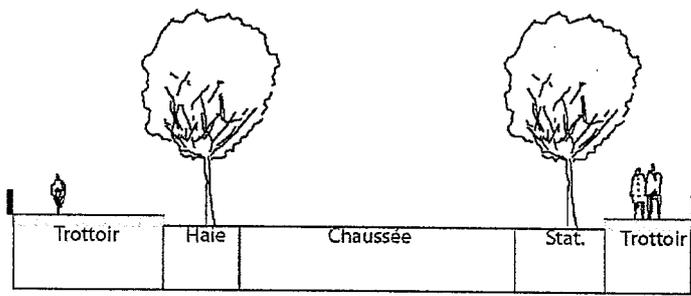
Les accès directs, autre que regroupés et aménagés, sont interdits sur la déviation de la RD 40.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies en impasse sont à éviter. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Elles auront une largeur minimum de 8,00 mètres, comme les nouvelles voies secondaires créées.

Les deux voies principales à créer, indiquées sur les documents graphiques, respecteront les emprises et les principes de traitement paysager représentés ci-dessous.

Emprise totale de 13,50 mètres, répartie comme suit :

- trottoir / haie + arbres / chaussée double sens / stationnement planté / trottoir
3,00 m / 1,50 m / 5,50 m / 2,00 m / 1,50 m



ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées - Dans l'ensemble de la zone sauf en Un, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. En Un, l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article U5.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Dans le cas d'opérations d'ensembles, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite d'au maximum 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé vers les exutoires appropriés.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé sauf en Un.

En Un, en l'absence des réseaux publics d'assainissement, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel : il est exigé 1250 m² de superficie minimum, conformément au schéma d'assainissement (SIEE).

ARTICLE U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua et Ub les constructions doivent être implantées à 4 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie. Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

En Ua les constructions seront implantées à l'alignement des voies, ou en continuité des façades existantes, les cas échéants.

En Ub, les constructions seront implantées à l'alignement des voies ou à 4,00 mètres de recul minimum.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua et Ub, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux.

H3 mini 3
Dans la marge d'isolement, les constructions ne dépassant pas 4,50 mètres de haut et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

En Ua,

a) Partie de l'unité foncière située dans une bande de 16 m par rapport à la limite du domaine public

1) façades latérales :

ces façades devront être mitoyennes sur les limites séparatives latérales de façon à créer un ordre urbain continu.

On pourra déroger à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines. Les façades en retour seront alors traitées comme des façades sur rue et la règle de recul par rapport aux limites séparatives sera : $L >$ ou $=$ à $H/2$ et au minimum $L >$ ou $=$ à 3 mètres.

Dans tous les cas, la construction sera implantée obligatoirement sur une limite séparative.

2) façades arrières :

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire soit en mitoyenneté soit en respectant la règle suivante : $L >$ ou $=$ à $H/2$ et au minimum $L >$ ou $=$ à 3 mètres.

b) Partie de l'unité foncière située au-delà d'une bande de 16 m de profondeur par rapport à la limite du domaine public

Les constructions seront implantées soit à une distance $L >$ ou $=$ à $H/2$ et au minimum $L >$ ou $=$ à 3 mètres d'une limite séparative, soit en limite séparative dans les cas suivants :

- . S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment de gabarit sensiblement égal à la construction considérée implanté sur les limites séparatives,
- . Si la construction ne dépasse pas une hauteur de 4,50 mètres.
- . Si les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures.

Dans tous les cas, les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

En Ub, dans une bande de 16,00 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions peuvent s'implanter soit en limite latérale soit à une distance $L >$ ou $=$ à $H/2$ et au minimum $L >$ ou $=$ à 3 mètres.

Au-delà des 16,00 mètres, les constructions seront implantées soit à une distance $L >$ ou $=$ à $H/2$ et au minimum $L >$ ou $=$ à 3 mètres d'une limite séparative, soit en limite séparative dans les cas suivants :

- . S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment de gabarit sensiblement égal à la construction considérée implanté sur les limites séparatives,
- . Si la construction ne dépasse pas une hauteur de 4,50 mètres.

. Si les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en faisant l'objet d'un projet architectural d'ensemble.

Dans tous les cas, les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 3,50 mètres à l'exception des bâtiments annexes.

En Ua, deux constructions non contiguës situées sur une même propriété peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, Ub, Ue, Un :

l'emprise au sol est limitée à 30% ,

En Ua et Ue l'emprise au sol n'est pas réglementée.

En Ub : l'emprise au sol est limitée à 60%.

En Un, l'emprise au sol est limitée à 20%

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments publics à usage collectif.

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, Ub et Up, et sauf le long des rues principales identifiées au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9,00 mètres.

Le long des rues principales existantes et futures identifiées au plan de zonage, dans une bande de 16 mètres par rapport à l'alignement du domaine public, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 11,00 mètres.

En Ua, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 14,00 mètres.

En Ub, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 11,00 mètres

En Up, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5,50 mètres.

Pour les équipements publics et collectifs, la hauteur maximale est fixée à 11,00 mètres, quelle que soit leur localisation, (sauf en Ua où elle peut atteindre celle du secteur).

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Topographie

Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.

Les matériaux

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les toitures

En cas d'opération d'ensemble, le sens des faîtages sera déterminé de manière à créer une cohérence d'ensemble, en tenant compte du site et de l'environnement bâti.

Les annexes

Les constructions annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.

- En bordure du domaine public, elles seront :
 - soit réalisées en maçonnerie : à moins d'être en pierres sèches, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,

- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples.

Elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte.

- En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Il est conseillé aux constructeurs de se référer au cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour l'ensemble de la zone, sauf en Ua et Ub dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux places par logement ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.

En Ua, il est exigé une place par logement sauf s'il y a impossibilité de créer ces places pour les raisons suivantes :

- absence de terrain libre suffisant
- préexistence au rez-de-chaussée des bâtiments existants de pièces habitables ou d'activités
- façade sur rue inférieure à 6,00 mètres de largeur.

En Ub, il est exigé deux places par logement sauf s'il y a impossibilité de créer ces places pour les raisons suivantes :

- absence de terrain libre suffisant
- préexistence au rez-de-chaussée des bâtiments existants de pièces habitables ou d'activités
- façade sur rue inférieure à 6,00 mètres de largeur.

Modalités d'application :

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui

précédent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, etc...).

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales, notamment les aires de stationnement.

En Ue, les aires de stockage et les éventuels jardins privés se feront de préférence entre le bâtiment et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle. Ils sont interdits dans la partie comprise entre le bâtiment et la rue. Des bosquets ou haies les masqueront.

Le retrait obligatoire des bâtiments par rapport à la rue dégage un espace non-bâti devant les bâtiments qui devra être aménagé et entretenu.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, Ub et Ue, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,25. Ce coefficient pourra être porté à 0,4 pour les opérations groupées visées à l'article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme.

En Ua le coefficient d'occupation des sols (COS) n'est pas réglementé.

En Ub, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

En Ue le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,70. Néanmoins, en Ue, la surface Hors œuvre nette (SHON) réservée aux logements autorisés à l'article U2, ne devra pas dépasser 100 m².

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher hors oeuvre brute et nette existant avant le sinistre.

L'aménagement et l'extension des logements existants à la date d'approbation de la 3^o révision du PLU pourront néanmoins dépasser ce COS dans la limite de 50m² de SHON. Il en est de même pour les activités existantes à la date d'approbation de la 3^o révision du PLU, dans la limite de 30% de la SHON existante à cette même date.