

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE U

RAPPEL

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les **installations et travaux divers** définis par le Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU. est approuvé.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article U 2 :

- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de **150 m²** de surface de vente,
- **Les éoliennes, SAUF AUTOCONSOMMATION**
- Les constructions et installations destinées à l'agriculture,
- Les constructions et installations isolées destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules définis par le Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, l'extension des bâtiments existants liés à ces activités et les activités liées à la vie quotidienne y compris celles soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées (garage, pressing, appareil de radiologie, carrosserie, ...) à condition:
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté

2-2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance - 20% de la surface de plancher - peuvent être autorisées), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher préexistante à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (notamment ouvrages de transport d'électricité).

ARTICLE U 3 : ACCES et VOIRIE

1• Prescriptions générales

- La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessous.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante **à condition de ne pas conduire à la création de logement.**
- L'accès doit garantir la sécurité et ne doit pas créer de point accidentogène.

2• Prescriptions particulières

2-1 Voirie

- La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

2-2 Prescriptions diverses et cas particuliers

- Les groupes de garages individuels devront être disposés autour d'un cour d'évolution et ne devront présenter qu'un débouché sur la voie publique.
- L'accès doit garantir la sécurité et ne doit pas créer de point accidentogène.

ARTICLE U 4 : DESSERTE par les RESEAUX

1• Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2• Assainissement

2-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les constructions pourront être raccordées à ce réseau si la capacité du réseau le permet.
- En l'absence de réseau, si le constructeur ne souhaite pas s'y raccorder ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2-2 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.
La surface prévue pour cet assainissement devra tenir compte du type d'épandage, de la surface d'épandage nécessaire selon les caractéristiques de la maison, des distances réglementaires par rapport à la construction, aux limites séparatives et aux plantations éventuelles, pour le bon fonctionnement du système.
Les installations doivent être conçues pour pouvoir être branchées ultérieurement sur le réseau d'assainissement s'il est mis en place.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales devra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

3• Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

1• Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction sauf disposition contraire.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé.

2• Règles d'implantation dans toute la zone :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.
- Toutefois, l'implantation avec un recul différent pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin avec un recul inférieur à 5 m ou s'il s'agit de l'extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du présent PLU.
- Aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer ou du recul imposé, sauf dans les cas suivants :
 - équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
 - extension ou aménagement sans changement de destination d'une construction existante déjà implantée au delà de cette bande,
 - bâtiment annexe non affecté à l'habitation,
 - deux abris de jardins par unité foncière ou résidence principale ou secondaire.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales.
- Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance de 3 m.

ARTICLE U 9 : EMPRISE au SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière. Elle est portée à 40 % pour les constructions non affectées exclusivement à l'habitation et à ses annexes.
- Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'emprise au sol des constructions est portée à 70 % pour les bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU en cas d'aménagement ou extension d'un bâtiment, sans création de logement.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder **6 mètres à l'égout et 3 niveaux soit rez de chaussée plus un étage et un niveau de combles**. Aucun élément de la construction ou de l'installation ne pourra excéder 12 m.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,7 mètres à l'égout.
- Une hauteur supérieure est admise :
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
 - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.
- Le point de référence de la hauteur est calculé comme suit : état initial du terrain avant travaux au droit de l'alignement.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION

Les constructions d'expression contemporaine innovante s'inscrivant résolument dans une démarche de "développement durable" sont admises mais doivent justifier d'une bonne intégration environnementale sans heurt avec le paysage. Elles pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions générales ci-après.

Toutefois, dans tous les cas, elles ne doivent pas relever du pastiche d'une architecture étrangère à la région tant par leur volumétrie générale que par leurs modénatures.

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions ou installations nouvelles qui auraient pour objet ou pour effet de permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques (intégrés à la toiture et non saillants) ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

1• Prescriptions générales et volumes

Les prescriptions ci-après visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les matériaux et couleurs utilisés devront être dénués d'agressivité. Sont notamment interdits le blanc pur et les couleurs vives.

Forme et volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant et le mouvement général des groupements anciens.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf impossibilité technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.
- Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages.

2 • Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2-1 Pente des toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension. La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général et présentant de fortes contraintes fonctionnelles.

2-2 Eclairage des combles

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires, plus hautes que larges,
- soit par des baies de toiture plus hautes que larges et rectangulaires - largeur maximale 0,80 m et hauteur maximale 1,20 m - contenues dans le plan des versants encastrés - non saillants -,
- soit par des ouvertures en pignon .

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que les coffres et les glissières soient intégrés dans les linteaux, placés à l'intérieur de l'habitation ou cachés par un lambrequin.

2-3 Matériaux de couverture

Toutes les couvertures (y compris annexes) sauf les vérandas seront constituées de matériaux de tuiles plates de teinte terre cuite ou de tuiles à emboîtement en terre cuite, d'ardoises ou de bardeaux de teinte ardoise naturelle en pose droite ou de matériaux d'aspect et couleur comparables. Les tuiles en terre cuite noire sont interdites.

Toutefois en cas d'extension modérée et pour des raisons techniques justifiées, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

3 • Façades

3-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés (enduits dits "tyroliens" exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, beige, grège, etc...).

Les moellons ou pierres reconstituées pourront être utilisés comme matériaux de parements dans la mesure où les formes et les teintes sont proches ou identiques à celles des matériaux locaux. Les briques ou plaquettes de briques pourront être utilisées dans les mêmes conditions mais uniquement pour l'entourage des ouvertures et pour les angles des murs, comme il se fait pour l'habitat traditionnel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) est interdit.

L'utilisation des plaques béton est interdite.

Les briques apparentes d'aspect flammée sont interdites, ainsi que toute peinture de brique ou de pierre.

Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux pour implanter le garage en sous-sol.

La pente des rampes de plus de 10 % commencera à au moins 5 m de l'alignement.

3-2 Percements de façades

Pour respecter les proportions de l'architecture traditionnelle, les portes et fenêtres seront plus hautes que larges.

Cette disposition n'est pas applicable aux baies vitrées et aux portes de garages .

4 • Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées. La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m ; cette disposition n'est pas applicable pour les murs existants. Les clôtures en plaques de béton préfabriquées entre poteaux sont interdites. Seules sont autorisées en limite séparative celle correspondant à une plaque de 0,50 cm maximum. En outre, les prescriptions suivantes sont applicables :

- Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades.
- Les clôtures végétales - haies doublées ou non de grillage sont autorisées.

5 • Dispositions diverses

La destruction d'un élément de paysage identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnée elles seront réalisées en briques ou pierres selon la facture traditionnelle.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (y compris citernes de récupération des eaux pluviales) seront enterrées.

Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin.

Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..)

Les abris de jardin auront une surface maximale de 12 m². Leurs façades doivent être réalisées en bois de couleurs dénuées d'agressivité ou en maçonnerie enduite, les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle et le bois.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2. Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces végétalisés doivent représenter 30 % du terrain.

L'utilisation exclusive des essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.