

Titre 3 Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article U 2 ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel : toute demande de travaux visant à supprimer un élément patrimonial ou paysager identifié au titre de l'article L 123-1-7 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.

Sont admis sous conditions :

- Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,

Article U 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la

voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2 Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- Eaux usées : en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.
 - Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle et rejeté vers le réseau collectif s'il existe. Il est recommandé d'utiliser un dispositif enterré de récupération des eaux.

Article U 5 - Surface et formes des parcelles

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies,
- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Le recul maximum pour les constructions d'habitation sera de 20 mètres

6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 m.

- 8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article U 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 10 - Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial

10.1. La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un niveau avec ou sans combles aménageables (R+1+combles). La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 10 mètres au faîtage.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- o les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- o les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- o les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article U 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les projets d'architecture innovante de qualité pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des

constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes

○ Les toitures

- Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs pentes, d'une inclinaison minimale de 45°.
- Les garages et annexes accolés à un bâtiment principal auront une toiture d'une pente égale à celle de ce dernier ; toutefois, les garages et annexes pourront être dotés d'une pente plus faible ou d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.
- Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

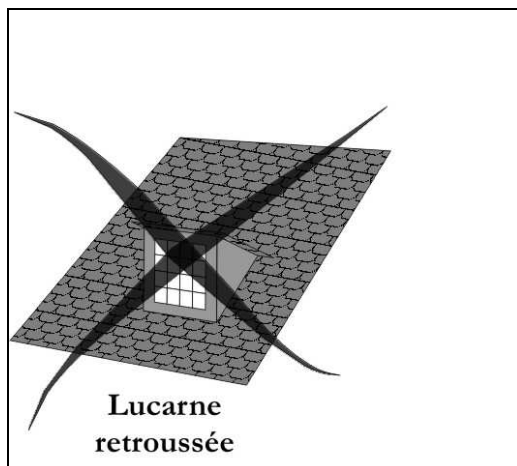
○ Les murs

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (pierres de taille, moellons...).
- Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Sont interdits :
 - Sont interdits, le blanc et les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...

0 Les ouvertures

- Les lucarnes retroussées sont interdites.



- Les châssis de toit n'excéderont pas 0,80 x 120 cm.

11.3. Construction à vocation d'activités

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement bâti.

- Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.4. Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.5. Les clôtures sur rue

- Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :
 - o soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres, comptée à partir du niveau de la chaussée.
 - o soit d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres, comptée à partir du niveau de la chaussée.
 - o soit de haies vives.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.6. Dispositions particulières

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Sont interdits en façade sur rue les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés)

11.7. Les abris de jardin

- La surface des abris de jardin est limitée à 15m². La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris de jardin édifiés en matériaux précaires sont interdits.

Article U 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logements minimum.
- constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum.

Article U 13 - Espaces verts et plantations

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.