

Chapitre 2 : ZONES URBAINES : U

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comporte 3 secteurs différenciés :

- secteur Ua (bourg ancien, bâti dense et homogène à préserver et les premières extensions) ;
- secteur Ub (habitat plus récent à dominante pavillonnaire) ;
- secteur Uy (activités économiques).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Secteurs Ua et Ub :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article U 2 du présent règlement et notamment :

1. les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
3. les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;
4. les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box à chevaux ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
5. les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
7. les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
8. les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
9. le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme.
10. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
11. l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme ;

12. les constructions nouvelles et extensions situées en zones inondables (cf. plan des zones inondables et règlement en annexe).

Secteur Uy

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article U 2 du présent règlement.

Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**Rappels :**

1. les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ;
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
3. les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
4. dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
5. dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
6. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.
7. le permis de démolir est obligatoire dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit).

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Secteurs Ua et Ub :

1. les constructions à usage d'habitations ;
2. les travaux de mise aux normes et extensions de bâtiments à usage artisanal à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
3. la construction d'annexes, de dépendances et de garages limités à 20 m² de SHOB ; dans la limite d'une construction par résidence principale ;
4. les aménagements et extensions des Installations Classées existantes, sous réserve qu'ils entraînent une diminution des nuisances ;
5. les Installations Classées nouvelles, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Sont notamment admis à ce titre les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-service, les chaufferies ou installations de climatisation, drogueries, laveries, etc...

Secteur Uy

6. toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale, industrielle ou de bureau ;
7. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements, dans la limite d'un logement par activité, et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment principal.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article U3 - VOIRIE ET ACCES :**

1. Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.
5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères
6. Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse et qui desservent plus de 2 habitations doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.
7. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.
8. 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.

Article U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**4.1 -Eau potable et assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect des prescriptions qui résultent de l'étude du zonage d'assainissement 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. Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 -Eaux pluviales

Le propriétaire doit assurer dans sa parcelle la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature des sols. Une surverse sur le domaine public sera admise.

Dans le cas où le terrain ne permet pas l'infiltration, les eaux pluviales peuvent être renvoyées dans le réseau public, si celui-ci existe.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.3 -Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4.4 -Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Réseaux de Télécommunications

Il convient de respecter les dispositions de l'article 3 de l'annexe du présent règlement.

Article U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect des prescriptions du zonage d'assainissement. Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à :
 - 3 mètres minimum pour une construction à usage d'habitation ;
 - 5 mètres minimum pour un garage ou une dépendance et annexe ;
 - par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
2. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres l'implantation est libre par rapport à l'alignement ;
3. Des implantations différentes pourront être admises (notamment implantation à l'alignement) lorsque les constructions avoisinantes sont implantées différemment. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété ;
4. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie, excepté en bordure des voies existantes où le premier alinéa s'applique ;
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou 5 mètres en cas de toit terrasse.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur des annexes, dépendances et garages est limitée à 4 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

11.1 Aspect général des constructions

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelle, d'expression architecturale contemporaine est possible, 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.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : l'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.2 Construction d'habitations et d'annexes

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les abris seront de préférence en bois avec un bardage bois qui conservera sa teinte naturelle après vieillissement. Ils présenteront une toiture à un ou deux pans pour une largeur inférieure à 4 mètres.

Ils présenteront une toiture à deux pans pour une largeur supérieure à 4 mètres.

Les vérandas devront s'intégrer à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées. Toutefois l'ardoise sera autorisée pour la réfection et l'agrandissement des constructions déjà couvertes avec ce matériau.

Les murs seront en pierres apparentes ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc est interdit.

11.3 Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

11.4 Autres constructions

Ces constructions devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant. Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération. Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

11.5 Clôtures

Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés dans la mesure du possible sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

Toute intervention sur un muret classé en tant qu'Elément de Paysage à Protéger (article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme) défini sur le plan de zonage :

- doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23,4 du Code de l'Urbanisme,
- doit faire l'objet d'un descriptif de travaux précis et des mesures compensatoires doivent être proposées dans une logique de respect et de mise en valeur du patrimoine.

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 la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 6, seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m,
- soit de type végétal, doublées d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives et au-delà des marges de recul définies à l'article 6, seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert si nécessaire et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres,
- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres,
- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres.

L'ensemble des murs de clôture sera réalisé :

- soit en pierre, de mise en œuvre traditionnelle,
- soit enduits sur les deux faces.

Article U12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

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

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle.

En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Article U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

1. Espaces boisés classés
Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.
2. Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1-7, sur le plan de zonage seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.
4. Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale 15% de la surface du terrain de l'opération et être constituée d'un seul tenant.
5. Pour les clôtures, seules les différentes essences végétales observées aux abords de la construction pourront être plantées ;
6. Des rideaux de végétation qui restitueront la végétation bocagère environnante, doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

La plaquette du Conseil Général évoquée en annexe du présent document et disponible en Mairie apporte les conseils nécessaires pour réaliser ces plantations dans le respect du cadre environnemental et paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de surface de terrain.

1. La valeur maximale du C.O.S. autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de :
 - 0,8 en secteur Ua
 - 0,6 en secteur Ub
2. Pour les constructions affectées à un autre usage, il n'est pas fixé de COS.