

## **ZONE U**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 2 secteurs correspondant à :

- Ua : centre ancien de la commune, qui comprend essentiellement de l'habitat et des services. Les constructions anciennes pour la plupart, y sont édifiées en ordre continu.
- Ub : zone d'extension récente à dominante d'habitat.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures,
- les activités industrielles
- les ateliers automobiles
- les carrières ou décharges,

- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes visible(s) du domaine public
- les habitations légères de loisirs
- les exploitations agricoles
- les occupations du sol destinées à l'élevage de chiens
- les pigeonniers
- les aires aménagées pour la pratique des sports motorisés

## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### 1. Les constructions à usage :

- de commerce, à condition que la surface de vente n'exécède pas 400 m<sup>2</sup>,
- d'artisanat et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

### 2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

### 3. La création d'accès hors agglomération sur la RD 19D est autorisée, à condition qu'ils soient collectifs.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

- 1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles primaires ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :
  - a) au moins 5 mètres d'emprise pour la chaussée en secteur Ua
  - b) au moins 8 mètres d'emprise en secteur UbLes voies nouvelles secondaires ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 m d'emprise pour la chaussée.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les accès nouveaux hors agglomération sur la RD 19D devront être collectifs.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35m des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980, portant Règlement Sanitaire Départemental).

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

#### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Les paraboles ne devront pas être visibles depuis le domaine public.  
Les paraboles ne devront pas être en façade sur rue.  
Les paraboles seront peintes dans une teinte mate identique à celle du support qui les reçoit.

### **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Secteurs construits en ordre continu (Ua)  
Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue des constructions voisines les plus proches.
2. Secteur construits en ordre discontinu (Ub)  
La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale projetée, doit être implantée :
  - a) dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres à compter de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
  - b) Au droit de la RD 19D, hors des parties agglomérées, dans une bande comprise entre 10 et 15 mètres à compter du bord de chaussée de la RD19D.Les annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale seront implantées à plus de 5 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer, et à plus de 10 mètres du bord de chaussée de la RD19D hors des parties agglomérées.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale, et à condition de respecter les reculs minimums imposés en secteur Ub.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les secteurs construits en ordre continu :

1. Sur une profondeur de 20 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre, compté horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison d'une hauteur maximale de 7 mètres.

3. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté de la construction, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu (Ub):

- 1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres
2. Cette règle ne s'applique ni aux annexes (garages, abris...), ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à :
  - 60% de la surface du terrain considéré en secteur Ua
  - 40% de la surface du terrain considéré en secteur Ub
2. L'emprise au sol totale maximale des annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale (abris de jardins, garages,...) est fixée à 30m<sup>2</sup> sur un même terrain.

#### **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs construits en ordre continu et les secteurs construits en ordre discontinu :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. En secteur Ua, la hauteur de la construction d'habitation projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction d'habitation voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction d'habitation voisine la moins élevée.
4. Pour les annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale, la hauteur maximale ne pourra excéder 2,50 mètres, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

#### **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - ☐ le volume et la toiture,
  - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ☐ l'adaptation au sol.
2. Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, l'emploi à nu en parements extérieurs de carreaux de plâtre, briques creuses, moellons et bardage plastique
3. Les constructions nouvelles, reconstructions, sur élévations devront s'apparenter au caractère du tissu existant, tant par leur implantation, leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, leurs enduits ou parements, que par la nature et la couleur des matériaux utilisés.
4. Les constructions annexes devront être traitées dans le même caractère que la construction principale (architecture, matériaux, couleur). Les abris de jardin seront en bois ou lorsqu'ils seront réalisés « en dur », ils s'apparenteront à l'architecture, aux matériaux constitutifs, à la teinte du bâtiment principal.
5. Sont interdits en toiture :  
les toitures monopentes ou en terrasses pour les constructions principales et les annexes de plus d'un niveau, les tôles ondulées, le fibro-ciment ou similaire en plaques ondulées et tout élément de couverture ou de bardage brillant ou de couleur vive. La couverture sera réalisée avec des tuiles ou des matériaux similaires.
6. Pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.
7. Pour le secteur Ub, les clôtures en façade sur rue d'une hauteur de 1,50 mètres maximum, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 mètres maximum de hauteur et éventuellement doublé d'une haie vive.

**ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum:

Secteur Ua		Secteur Ub	
Logement	1 emplacement	Maison individuelle	2 emplacements
Hôtel	1 emplacement/chambre	Studio ou 1 pièce	1 emplacement
Restaurant	1 emplacement / 12m <sup>2</sup> de salle	Logement 2-3 pièces	1,5 emplacements
Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement / 40m <sup>2</sup>	Logement 4-5 pièces	2 emplacements
Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement / 10 places	Logement 6 pièces et plus	2 emplacements + 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)
bureaux	1 emplacement / 30 m <sup>2</sup>	Hôtel	1 emplacement/chambre
Hôpital, clinique	1 emplacement / 5 lits	Restaurant	1 emplacement / 10 m <sup>2</sup> de salle
Maison de retraite	1 emplacement / 10 lits	Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement / 20 m <sup>2</sup>
artisanat	1 emplacement / 100 m <sup>2</sup>	Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement / 5 places
		bureaux	1 emplacement / 15 m <sup>2</sup>
		Hôpital, clinique	1 emplacement / 3 lits
		Maison de retraite	1 emplacement / 5 lits
		artisanat	1 emplacement / 50 m <sup>2</sup>
Atelier automobile	1 emplacement / 50 m <sup>2</sup>	Atelier automobile	1 emplacement / 50 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.  
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.  
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.
6. Voir Art. 2, alinéa 15 des dispositions générales

**ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts .
2. L'espace libre situé entre la façade du bâtiment principal et l'alignement est inconstructible.
3. Les usoirs seront laissés libres de toute construction, en secteur Ua.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.