

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 6 secteurs différenciés :

- **secteur Ua**, zone d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, identifie le centre ancien du bourg et les premières extensions ;
- **secteur Ub**, zone d'extension de l'urbanisation, sous forme d'habitat pavillonnaire, elle comprend l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat
- **secteur Us**, zone réservée aux activités sportives et de loisirs ;
- **secteur Ue**, réservée aux constructions et installations nécessaires à l'alimentation en eau potable.

Rappel : les terrains ou aménagements, constructions peuvent être concernés par des prescriptions s'appliquant sur l'ensemble du territoire (exemple : zone humide, zone inondable, emplacements réservés, mise en œuvre d'ouvrage électrique, ...). Il convient donc de se référer également au chapitre 1 « Dispositions générales

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

Article U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. les installations, les élevages et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue 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 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 ;
8. le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément aux articles R.111-*37 à 40 du Code de l'Urbanisme.
9. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme.

Article U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**a) Dans tous les secteurs :**

1. Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
2. Les constructions et installations d'équipements public, collectif ou nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent

b) Dans les secteurs Ua, et Ub :

1. les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les installations qui y sont directement liées (piscine, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager.
2. Les activités économiques (commerce, service, artisanat, ...) sous réserve :
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles ne créent pas de gênes
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes
 - ✓ que leur volume et leur aspect extérieur permette une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager. Dans le cas de construction liée à une habitation, elle devra s'intégrer architecturalement au bâti constituant cette habitation.

- Les constructions neuves de bâtiments à vocation artisanale sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 100 m²

- Les travaux de mise aux normes et extensions de bâtiments à usage artisanal ou inscrites en installations classées sous réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances pour le voisinage.

c) Dans le secteur Us

1. Les constructions et installations liées à des équipements publics ou collectifs.

d) Dans le secteur Ue (parcelle du Château d'eau),

1. Les installations nécessaires à l'alimentation en eau potable.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 – ACCES ET VOIRIE :

3.1 Accès

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La création de nouveaux accès sur les Routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.
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 4 m.
5. 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.
6. 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.

3.2 Voirie

1. Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent au minimum respecter les conditions suivantes :
 - Largeur de la chaussée « circulée » :
 - 5m pour les voies à double sens
 - 3m pour les voies en sens unique
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

3.3 Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 mètres, sauf impossibilité technique. Cette largeur ne sera en aucun cas inférieure à 2 mètres.

Article U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**4.1 Alimentation en eau potable**

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, sous réserve qu'il se raccorde sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place en application du zonage d'assainissement.

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 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.4 Défense incendie :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupé, 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.

4.5 Autres réseaux : Électricité – Gaz - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements des constructions du terrain privé aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues, notamment dans le cas de restauration d'immeubles existants. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires des différents réseaux (RTE, France Télécom, ...)

Les réseaux électriques, de télécommunications et de télédistribution internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Article U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un assainissement individuel conforme aux prescriptions du SPANC pour être constructible.

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 U 6 - 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.

6.1 Secteur Ua

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;

Des implantations différentes pourront être admises lorsque :

- les constructions avoisinantes sont implantées différemment.

6.2 Secteur Ub

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Un retrait minimum de 5 m est demandé pour le garage par rapport à la voie où est situé l'accès au garage.

La distance minimale est fixée à 20 m par rapport à la RD 36 et 5m par rapport aux autres routes départementales.

6.3 Secteurs Us et Ue

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait

6.4 Dans l'ensemble de la zone U :

1. 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 ;
2. Des implantations différentes pourront être admises lorsque :
 - les constructions avoisinantes sont implantées différemment.
 - les changements d'affectation et les extensions des constructions existantes ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante ;
3. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété et préserver la sécurité des usagers de la voie.
4. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie ;
5. Les constructions et installations d'équipements public, collectif ou d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics peuvent être implantés librement sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage du toit, avec un minimum de 3 m,

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne sont autorisées que sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- pour la construction principale : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou 5,00m au faîtage.
- pour les annexes : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère , ou 4,50m au faîtage .
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet

En cas d'extension concernant une construction existante (logements, annexes, ...) ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.

Le changement d'affectation des constructions existantes ne respectant pas ses règles est autorisée ;

En aucun cas la longueur cumulée des bâtiments édifiés sur une même limite ne devra excéder 25 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs, d'infrastructure sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Cas des piscines : elles devront être implantées à un minimum de 2m des limites séparatives

Article U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

Article U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet

Article U 10 - 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 doit respecter les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : R + 1 (rez de chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.
- Bâtiments annexes au bâtiment principal tels que garages, abris de jardin... : hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres.
- Autres constructions (bâtiments d'activités, commerces sans logement,) : 4 m à l'égout ou à l'acrotère , 6m au faîtage

Ces dispositions s'appliquent sous réserve de respecter celles de l'article U7

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt public ou collectif

Article U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**11.1 Généralités**

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

La mise en œuvre de techniques de constructions, d'installations s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale comme l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est admise sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal ou construite en bois.

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

11.2 Réhabilitation / restauration de bâti pierre

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.

11.3 Clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 m en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale.
- 1,8m en limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est fixée à 2m pour les clôtures végétales

Composition

1. La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.
2. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité ou encore des haies bocagères de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.
3. Les clôtures en limite de zone A et N devront être traitées avec une haie de type bocager sur le côté visible depuis ces zones A et N.
4. Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes
5. Les murs en parpaing doivent être enduits des deux côtés à l'identique de la construction principale

De manière générale, sont interdits :

- La création de murs de plus de 1m de hauteur ainsi que les panneaux de bois ou PVC « pleins » (non ajourés) en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale
- Les plaques de béton type palplanche.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune, la brande

Article U 12 - 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 de plus de 4 lots, il sera aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.

Article U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :

1. Les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
2. les constructions et installations devront veiller autant que possible au maintien de la végétation existante qui pourra être utilisée voire développée pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement paysager
3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être traités en espace vert.
4. Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts peut être imposée dans les conditions suivantes :
 - Un minimum de 10 % de la surface du terrain de l'opération.
5. Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans objet