

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU délimite des sous secteurs, Ua et Ub.

La zone Ua regroupe le centre ancien et les hameaux de caractère. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

La zone Ub correspond aux zones d'habitat contemporaines. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

## Article U1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Rappel :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'intégralité des zones Ua du présent PLU
- les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

## Article U2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

### Article U3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Article U4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales, à charge du propriétaire.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

### Article U5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et de l'avis du service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

## Article U6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### En zone Ua :

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 6m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques ou privées. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Pour le tissu bâti ancien, la construction sera implantée en bord d'espace public.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas ou un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations comme dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie (cf. article 4 des dispositions générales)

### En zone Ub :

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques ou privées. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas ou un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie (cf. article 4 des dispositions générales)

## Article U7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal,

mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

#### Article U8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes d'habitation devront être situées dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

#### Article U9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article U10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7.50m à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

#### Article U11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

##### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits ;
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

## **2 – Dispositions particulières :**

*Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation*

### **Constructions neuves**

#### **Implantation et terrassement :**

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

#### **Volumes :**

**Zone Ua :** Le volume de la maison doit être conçu à partir d'un plan simple, de base rectangle, pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment qui s'articulent dans un rapport géométrique simple. Les volumes doivent avoir une largeur n'excédant pas 9m. Ils pourront être complétés par des volumes secondaires en appentis adossés aux façades arrière.

#### **Façades :**

**Zone Ua :** Pour les constructions nouvelles, les murs du volume principal recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales. Les bardages d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites.

**Zone Ub :** Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit avec finition brute, grattée ou talochée ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la pierre locale. Les façades d'aspect bois sont autorisées dans la limite de deux pans maximum par construction.

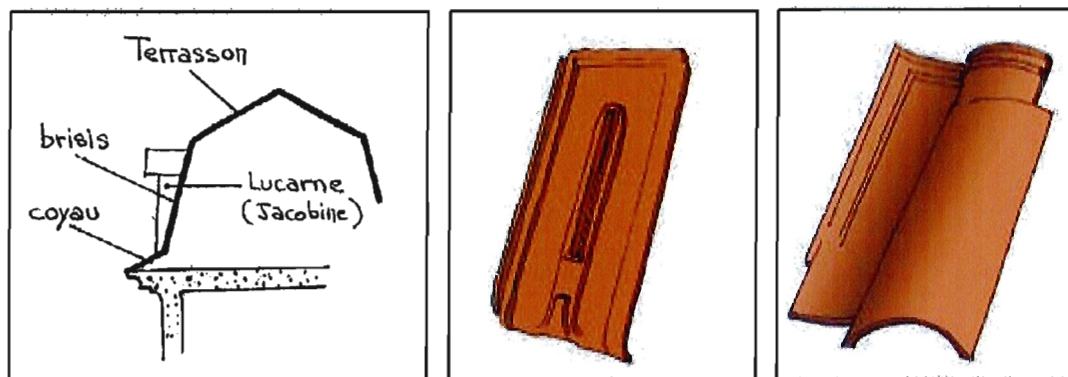
#### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes doivent figurer dans la palette annexée au présent PLU sauf dans le cas de l'utilisation de pierres locales.

## Toitures :

### **Zone Ua :**

- La pente de toit sera comprise entre 100 et 150 % pour les volumes principaux, excepté pour les toitures à la Mansart.
- Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées en tuiles plates ou mécaniques. Les annexes et parties secondaires pourront être recouvertes de la même façon ou en tuiles courbes.
- Tous les types de tuiles seront de couleurs rouges vieilles
- Les descentes de toits seront en aspect zinc.
- Pour les pans brisés des toits dits « à la Mansart » (voir croquis ci-joint), le terrasson sera couvert la plupart du temps avec des tuiles mécaniques. Le brisis, quant à lui, sera couvert de tuiles écailles (tuiles plates) vernissées ou en ardoises.



*Illustration d'une toiture à la Mansart, de tuiles mécaniques et de tuiles romanes.*

### **Zone Ub :**

- La pente de toit sera de 30% à minima pour les constructions en rez-de-chaussée
- La pente de toit sera de 45% à minima pour les constructions en rez-de-chaussée plus un étage.
- Le matériau de couverture sera de la tuile courbe ou plate.

## Ouvertures :

**Zone Ua :** on distingue les ouvertures donnant sur l'espace public et les ouvertures donnant sur limites séparatives.

Les ouvertures donnant sur l'espace public seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets auront un aspect bois lasuré, à un ou deux vantaux.

Les teintes autorisées pour les menuiseries des ouvertures donnant sur limites séparatives sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

**Zone Ub :** Les teintes autorisées pour les menuiseries des ouvertures donnant sur limites séparatives sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Dans tous les secteurs **U**, les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Clôtures :

Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles sont bâties, elles auront une hauteur maximale de 1,50 mètre. Elles pourront être composées d'un mur bahut de 60cm maximum.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

**En zone Ua**, les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien.

**Rénovation**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictés pour la construction neuve. Les murs en pierre apparente devront être conservés. Les enduits ciment et tout revêtement de surfaces étanches sont proscrits sur les murs en pierres apparentes.

**Article U12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.



- 1 place additionnelle par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaire

### Article U13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

**Zone Ua** : Non réglementé

**Zone Ub** : Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### Article U14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé