

ZONE URBAINE U

Caractéristiques de la zone :

La zone U correspond aux parties déjà urbanisées et équipées du bourg.

Elle a une vocation principale d'habitat pouvant recevoir services, commerces et équipements. Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant.

Elle comprend un secteur Us, réservé aux équipements collectifs, commerces et services urbains.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles.
- Les habitations non destinées au fonctionnement ou au gardiennage des équipements collectifs admis dans le secteur Us

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article U 1 sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les commerces, activités artisanales et services sont admis dans la zone Us, à condition d'être compatible avec les équipements collectifs de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours. Lorsqu'ils desservent plus de 2 logements, ils doivent comporter notamment une plateforme de 8 m x 10 m.

2. Voirie

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics.

Les voiries privées desservant plus de deux logements doivent avoir :

- au moins 6 mètres de largeur dont 4 m minimum de chaussée
- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse de plus de dix logements sont interdites.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement..

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées en totalité par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant (bassins de rétention enherbés).

4. Autres réseaux

Pour les constructions neuves, les branchements et réseaux divers sont à réaliser en souterrain.

5. 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.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas où les constructions avoisinantes sont implantées en retrait de l'alignement et dans le but de préserver le caractère de la rue, les constructions en retrait de l'alignement sont admises :

- soit dans la continuité des façades des constructions existantes
- soit avec un minimum de 5 mètres de retrait de l'alignement

Dans le secteur Us, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles, à condition que leur hauteur mesurée par rapport au sol naturel n'excède pas 3.50 mètres à l'aplomb de la limite.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, les façades latérales doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée par rapport au sol naturel, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les piscines, une marge de recul minimum est fixée à 2 mètres de la limite séparative.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas mitoyens, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

Il n'est pas fixé de marge de recul pour les bâtiments annexes et piscines.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions, non comptés les toitures et les murs pignons ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans pouvoir dépasser 8 mètres au faîte.

Au-delà d'une bande de 15 m de l'alignement, la hauteur des constructions sera limitée à 4,50 mètres au faîte.

Des adaptations mineures pourront être accordées pour des cas d'ordonnance architecturale et d'harmonie avec les constructions contigües.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

I - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine

1 - Toiture :

En cas de rénovation, respecter le matériau d'origine et les pentes existantes ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...);

Châssis de toit : ils seront de dimensions et en nombre limités.

2 – Façades :

- lorsqu'elles sont en moellons de pays : elles doivent être enduites (enduit à la chaux aérienne) et la finition de l'enduit adaptée aux caractéristiques du bâtiment ; enduit plein et taloché, enduit à pierres vues, rejoints
- lorsqu'elles comportent des éléments en pierre de taille : en ce cas, ni enduit, ni ciment, ni peinture ; lavage et restauration à l'identique
- reprises, surélévations, prolongements de murs existants : utiliser les matériaux et techniques de pose identique
- ravalements : préserver les détails apparents tels que corniches, encadrements, soubassement...
- peinture : en cas de peinture de murs déjà enduits au ciment, les couleurs seront choisies dans la gamme des couleurs traditionnelles du village

3 - Ouvertures :

Conserver les baies de proportions verticales ainsi que le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble sur les façades sur rue ;

Création éventuelle de grandes baies sur façades arrières

4 - Menuiseries :

Respecter la typologie d'origine, pose à 20cm maximum de l'extérieur du mur, d'autres matériaux que le bois peuvent être admis à condition de retrouver le dessin des menuiseries d'origine.

Pas de volets roulants avec caisson extérieur : caissons intérieurs ou lambrequin extérieur

5 - Clôtures :

Murs existants en maçonnerie enduite et murs traditionnels en pierre de pays apparentes à conserver dans leur aspect

Murets+ grilles peintes : à conserver ainsi que piliers, portails et portillons

Neuves : en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation

6 - Éléments divers :

vérandas sur les façades arrières ou en harmonie réelle avec l'architecture de l'habitation

II - Constructions neuves :

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune

1 - Volumes :

Ils seront simples avec étage si le contexte urbain est très homogène et ne comporte que des constructions à étage

2 - Toitures : de préférence en tuiles (pentes de 28 à 32%)

3 - Façades : plates sur la façade rue, enduites (finition talochée ou grattée fin), coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village

4 - Matériaux : l'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre, cuivre est admise.

5 - Dépendances : en harmonie avec la construction principale et les clôtures

6 - Clôtures sur voies et emprises publiques :

Elles seront en continuité avec le front bâti des maisons et à l'alignement. Style et proportion en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Elles pourront être constituées :

- soit de murs à l'ancienne en pierre de pays,
- soit de murs maçonnes et enduits,
- soit de murettes de 0,60m surmontées d'une grille simple,
- soit de clôtures végétales

La hauteur maximum sera de 1,30m. Dans le cas où il existe un élevage, la hauteur maximum pourra être autorisée à 1.80 m.

7 - Clôtures sur limites séparatives :

Elles seront en relation avec l'environnement immédiat (bâti ou naturel...). Leur hauteur maximum sera de 2 mètres

8 - Clôtures en limite de zone A ou N :

Les clôtures doivent être constituées de haies d'essences locales et variées doublées ou non d'un grillage.

9 - Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre de lotissement et d'habitat groupé.

III - Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur architecturale et le respect de l'environnement.

ARTICLE U 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement qui devront être aménagées sur la propriété, qui devront rester non closes et accessibles directement depuis la voie.

La norme édictée ci-dessus (2 places de stationnement par logement) est également applicable en cas de :

- réhabilitation d'un bâtiment
- changement de destination d'un bâtiment

La réhabilitation d'un bâtiment ou le changement de destination ne doit pas avoir pour effet de supprimer des possibilités de stationnement existantes qui permettraient de répondre aux obligations édictées ci-dessus.

Par contre, l'obligation d'avoir des places non closes n'est pas applicable.

Enfin, la règle des deux places n'est pas applicable si le bâtiment ne comporte aucun accès direct (portail, garage) sur la voie publique.

3 - Pour les constructions liées à des activités commerciales ou artisanales, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité (une place pour 20 m² de SHON au minimum).

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées en nombre équivalent. Les haies existantes devront être conservées ou reconstituées avec des essences locales et variées similaires à celles de la haie détruite.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet