# Chapitre I. Dispositions applicables à la zone U

## Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions et activités nouvelles à usage industriel,
Les constructions à usage d'entrepôt,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
Les dépôts de véhicules de plus de 5 unités,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions, installations nouvelles et aménagements à usage agricole,
Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
Les constructions de box à chevaux,
Les terrains de stationnement de plusieurs caravanes.
Le comblement des mares.
Toute construction dans une bande de 15 mètres de la lisière forestière.
Toute construction dans un périmètre de 10 mètres autour des mares.

### Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activités, de services, de bureaux, de commerces d'une surface de plancher inférieure à 300m², à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance. Cette règle de surface de plancher ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Les constructions à usage d'abri pour animaux sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 20m², et d'être limitée à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

# Section II. Conditions de l'occupation du sol

## Article U 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45°.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles à double-sens ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 3,50m. Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

## Article U 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

## Article U 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales:

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Les extensions, annexes accolées, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés :

- Soit dans le prolongement de la construction existante,
- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Cas particuliers:

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

## Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un retrait au moins égal à :
  - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
  - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardins et d'annexes d'une surface de plancher de moins de 10m².

Les extensions, annexes accolées, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés :

- Soit dans le prolongement de la construction existante,
- Soit en limite séprative,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.
Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Les constructions d'abris pour animaux devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

## Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation sur une même propriété devront être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de 6m minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans le cas d'un permis de construire valant division, les prescriptions de l'article 7 s'appliqueront par anticipation par rapport aux limites apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

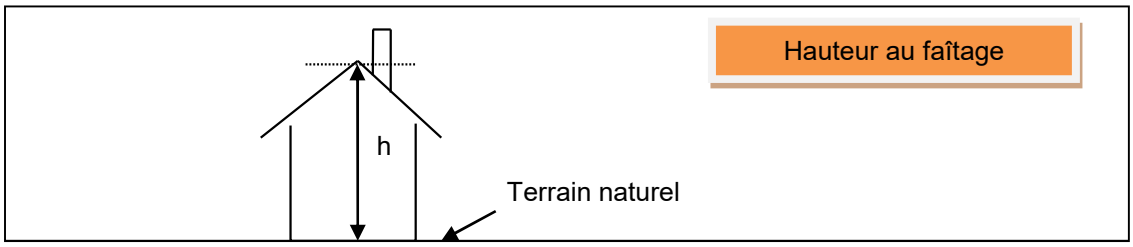
L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

## Article U 9 Emprise au sol

Non réglementé.

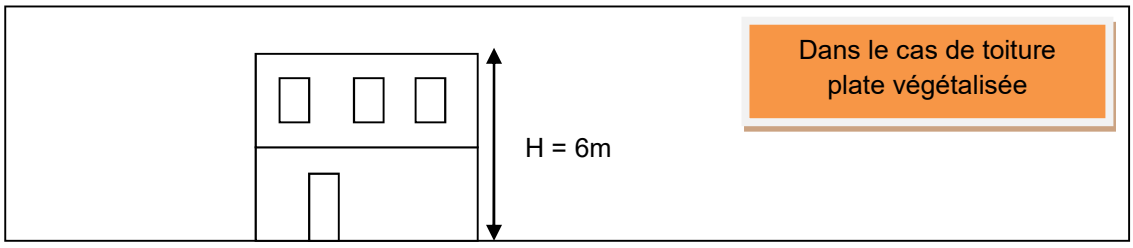
## Article U 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus.




La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.

Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.




Ces règles pourront ne pas s'appliquer :
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## Article U 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc…), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les colombages devront être conservés et entretenus.

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

### Toitures

Pente des toitures

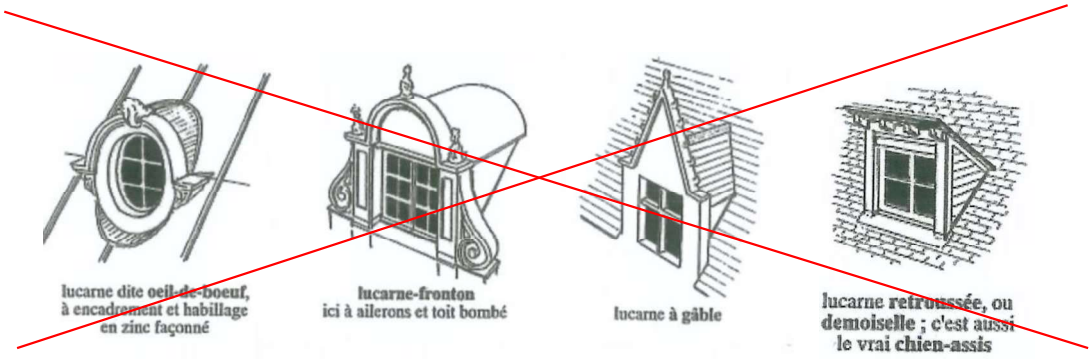
Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront de 35° minimum. Dans le cas d'annexes et extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les toitures plates sont autorisées dans le cas de constructions contemporaines.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

Les lucarnes interdites sont :

- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,
- lucarne à gâble,
- le chien assis.




Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

*Exemple d'un châssis de toit encastré :*

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

<u>Matériaux et couvertures des toitures</u>

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 35° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

**Les clôtures**

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

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 des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),

- Soit de murs pleins en pierres appareillées ou crépi ou en terre à l'identique des façades des constructions avoisinantes,

- Soit de murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales,

- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

L'emploi de plaques de béton est interdit en bordure de voies.

**Divers**

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquée par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

## Article U 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

En plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé, permis d'aménager) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure),

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

**Traitement des aires de stationnement**

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

### Article U 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé.

**Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).**

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

## Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article U 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

### Article U 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article U 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.