

Zones U

Chapitre II : dispositions applicables à la zone U

Caractéristiques générales

Les zones U concernent le bourg et les principaux hameaux. Il s'agit d'un tissu urbain de moyenne densité accueillant de l'habitat, des activités et des services.

Ces zones ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les activités, bureaux et équipements.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Tous types de construction ou d'utilisation des sols sont admis sous réserve d'être compatible avec le voisinage des zones habitées.

Cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Les annexes et extensions pourront éventuellement y être autorisées.

Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme)

Les plantations, mares et bâtiments anciens à protéger, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mare ou de bâtiment ancien est soumise à permis de démolir. Les bâtiments à colombage apparent doivent conserver cet aspect.

Article U 3 : Accès et voirie

- Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres ; ces largeurs peuvent être ramenées respectivement à 6 mètres et 4 mètres si le nombre de logements desservis est inférieur ou égal à 4.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- En cas d'absence de réseau, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur celui-ci lorsqu'il sera réalisé.
- En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent, conformément aux normes en vigueur.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- Dans les autres cas, l'implantation à l'alignement est autorisée.
- En cas de retrait par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 20 % de la superficie de la parcelle.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article U 11 : Aspect extérieur

- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
- En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 40 cm.
- La toiture des constructions principales sera réalisée en ardoise, en chaume, en tuile plate ou mécanique ou avec un matériau présentant une forme et un aspect équivalent. Le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence aux constructions environnantes.
- La pente des toitures des constructions principales d'habitation sera supérieure à 45°.
- Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Il sera éventuellement possible de déroger à ces règles pour permettre la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'énergie renouvelable (panneaux solaires, vitrages de grandes dimensions, etc.) ou l'emploi de matériaux naturels et durables (bois, terre...). Les panneaux solaires devront être intégré à la toiture ou invisibles depuis l'espace public.
- Il sera possible d'adopter les formes et les matériaux d'une construction existante ne respectant pas ces règles dans le cas des annexes et des extensions

Article U 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme)

Les plantations et mares à protéger, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mare est soumis à permis de démolir.

Obligation de planter

- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.
- Les haies doivent être composées d'arbres et arbustes d'essence locale (par exemple : charme, prunellier, orme, houx, chêne, hêtre, aubépine, noisetier...).

- En revanche, l'emploi des peupliers d'Italie et des conifères exotiques est interdit (par exemple : thuya, cyprès, leylandi, etc.).

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.