

Chapitre 1

Règlement applicable à la zone U

La zone **U** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat est composée de 3 zones :

La zone **Ua** correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu et occasionnellement en ordre discontinu.

La zone **Ub** correspond à un type d'urbanisation aérée

La zone **Uh** correspond au secteur urbanisé situé à l'arrière plage de Pors Peron

Article U.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article U.2 - 8.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article U.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**1. Zones Ua et Ub**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

2. zone Uh

Sont admises, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :

- l'extension modérée des constructions existantes, en continuité avec ces constructions, dans les limites fixées à l'article U.14.
- les abris de jardin et autres annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB, et sous réserve de la qualité de leur aspect.
- les piscines non couvertes et sans superstructure.

Article U.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 7, 307, 343 et 407)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article U.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévu, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

nota : les zones d'assainissement non collectif sont représentées en annexe du dossier de PLU

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, ...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

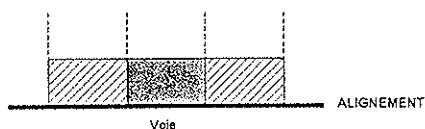
Pour être constructible, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimale sera déterminée au vu d'une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'études agréé.

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

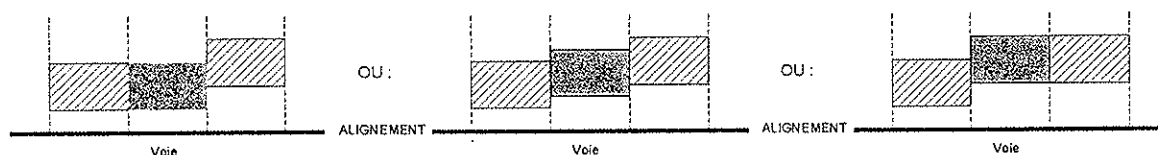
Article U.6 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

1. Zone Ua

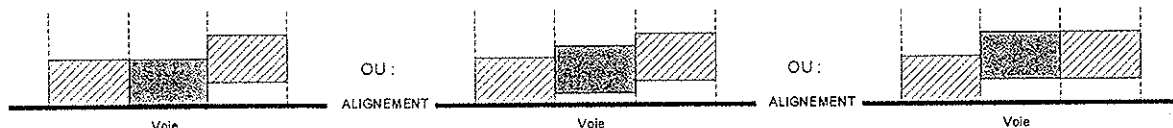
Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée **à l'alignement**.



Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits avec un recul par rapport à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée avec un recul compris entre ceux des bâtiments voisins.



Dans le cas de terrain situé entre un terrain construit à l'alignement et un terrain construit avec un recul, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à celui de la construction en recul par rapport à l'alignement.



Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 0 m 50 lors que la construction est à l'alignement, et 0 m 80 dans les autres cas.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement, il pourra être imposé un mur de clôture en limite d'emprise pour assurer la continuité du bâti.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, ...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

2. zone Ub

Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Le corps principal des constructions doit être édifié avec un recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies. Ce recul ne s'applique pas aux débords de toit inférieur à 0 m30 et aux saillies inférieures à 0 m80.

3. Par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 7)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3° catégorie (disposition applicable aux RD n° 307, 343 et 407)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe..

4. Dispositions particulières applicables aux zones Ua et Ub

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,..) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Article U.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1. zone Ua et zone Uh**

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

2. zone Ub

Les constructions principales seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. zones Ua , Ub et Uh

Les constructions non habitables à usage d'annexes (garage, atelier, remise,...) à l'exclusion des locaux professionnels, sous réserve que la surface hors oeuvre brute de ces constructions soit inférieure à 30 m², que leur hauteur à l'égout du toit soit inférieure à 2 m 50 mètres et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 mètres, pourront être autorisées soit en limite(s) séparatives(s), soit avec un recul compris entre 0 et 3 mètres dans le cas où ce recul permettrait de préserver un talus ou une haie.

4. zones Ua, Ub et Uh

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères. (nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.)

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

Aucune règle n'est définie

Article U.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article U.10 **Hauteur maximale des constructions****1. zone Ua**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :
6 mètres à l'aplomb des façades, ni **11 mètres** au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif ou semi-collectif seule la hauteur au faîtage est impérative

2. zones Ub et Uh

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :
3,50 mètres à l'aplomb des façades, ni **8 mètres** au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif seule la hauteur au faîtage est impérative.

Les façades des constructions couvertes d'un toit plat ou à très faible pente devront s'inscrire, pour au moins la moitié d'entre elles, à l'intérieur d'un gabarit formé par un plan vertical de 3,00 mètres prolongé par un plan à 45° et limité à une hauteur de 8 mètres.

3. Dispositions communes aux zones Ua, Ub et Uh

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
- pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

4. Constructions de caractère exceptionnel

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Article U.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**
Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

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 projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- L'adaptation au terrain naturel.
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
- La simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant de nombreux décrochements.
- La hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différenciés).
- Une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente porche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire).
- De faibles débords de toiture (<20 cm) à l'égout.
- Des cheminées au sommet d'un ou des pignons.
- Des châssis en rampant de toiture encastrés au niveau de l'ardoise et positionnés en fonction de la composition de la façade.
- La réalisation de bardages, de pignons et de souches de cheminées, en ardoises naturelles est interdite.
- Des pignons peu percés, et d'une largeur de l'ordre de 8 mètres.
- Une dominante verticale pour les percements, qui seront plus haut que large.

b. Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions ne seront acceptées que si elles s'intègrent dans l'environnement par nature plus traditionnel; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

- c. **La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur** (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol . Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

d. **Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois, (le bardage métallique sera exceptionnellement toléré pour les locaux professionnels et les abris inférieurs à 10 m²)

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

2. Clôtures.

a. Matériaux et aspect :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le tissu urbain environnant et, en particulier, avec les matériaux des façades.

Les clôtures visibles de la rue pourront être constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie ou par un talus planté ou un écran végétal.

Sont interdits les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits et les éléments en béton préfabriqué.

b Hauteur :

1. Sur voies et placettes, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :
 - dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **0,60 mètre**.
 - les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à **1,20 mètre**.
 - dans les parties denses du bourg, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, leur hauteur minimale sera de **2,00 mètres** au dessus du niveau de la rue.

2. Sur limites séparatives des voisins :

La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder **2,00 mètres**, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

Les hauteurs ci-dessus définies ne concernent pas les talus, leurs plantations ou tout autre écran végétal

3. Protection des éléments de paysage

1. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Article L 442-2 du Code de l'Urbanisme :

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés par le symbole □ et dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement.

Article U.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

Article U.13 Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masqués par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

1. **Zones Ua et Ub**

Aucune règle n'est définie

2. **Zone Uh**

En cas d'extension d'un bâtiment, l'extension ne pourra dépasser 30 m² de S.H.O.N. , de plus la surface cumulée de la construction existante et de l' extension ne devra pas dépasser 200 m² de S.H.O.N.