

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. *R.123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zones urbaines 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.

A Saint Loup Lamairé, la **zone U** se subdivise en trois secteurs :

- ◆ le *Secteur U* : Habitat Ancien Dense
- ◆ le *Secteur Up* : Habitat Pavillonnaire
- ◆ le *Secteur Ue* pour les entreprises dont un sous secteur Uel pour la laiterie.

■ **Les règles définies à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) s'imposent :**

- **Secteur 1 : le bourg de Saint Loup Lamairé,**
- **Secteur 2 : les faubourgs,**
- **Secteur 3 : les espaces paysagers.**

L'application du présent règlement est soumise, pour les secteurs concernés (cf. plans de zonage du P.L.U. et de la Z.P.P.A.U.P.), aux règles plus précises édictées par la Z.P.P.A.U.P. (cf. règlement de la Z.P.P.A.U.P.).

Chaque pétitionnaire doit prendre connaissance de cette réglementation notamment au regard des articles 1, 2, 6, 7, 8, 10, 11 et 13 du présent règlement.

■ **Les interdictions et restrictions d'usages des sols formulées au Plan de Prévention du Risque Inondation s'imposent au présent règlement.**

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	11
▪ Article U 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article U 2	Types d’occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	13
▪ Article U 3	Accès et voirie
▪ Article U 4	Desserte par les réseaux
▪ Article U 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article U 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article U 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article U 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article U 9	Emprise au sol
▪ Article U 10	Hauteur des constructions
▪ Article U 11	Aspect extérieur
▪ Article U 12	Stationnement des véhicules
▪ Article U 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	18
▪ Article U 14	Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Lorsqu'il y a risque inondation et lorsque le Plan de Prévention des Risques Inondation sera applicable, les interdictions formulées s'imposeront.

En zone U***Constructions***

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos et bâtiments agricoles,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
- Les constructions à usage commercial de plus de 500 m² de surface hors œuvre nette.

Lotissements

- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- Les dépôts d'hydrocarbures.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteur Up***Constructions***

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos et bâtiments agricoles,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
- Les constructions à usage commercial de plus de 500 m² de surface de vente.

Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- Les dépôts d'hydrocarbures.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteur Ue

- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments agricoles
- Les lotissements à vocation d'habitat
- Le stationnement des caravanes isolées (+3 mois)
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- Les carrières

De façon générale toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES **SOUS CONDITIONS**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Lorsqu'il y a risque inondation, les interdictions et conditions formulées au Plan de Prévention s'imposent en complément des conditions ci-après.

En zone U et en secteur Up

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'équipement urbain et qu'elles ne présentent pas de risque excessif.

En secteur Ue

- Les installations classées sous réserve qu'elles aient un lien avec l'activité artisanale ou de service.
- L'affectation de locaux à usage d'habitation :
 - à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des installations.
 - à condition qu'ils soient intégrés dans le volume principal.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En zone U

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions voisines situées sur les parcelles contiguës sont en retrait,
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics,
- Lorsque le projet concerne une construction annexe,

Dans tous ces cas, les nouvelles constructions doivent être implantées selon un alignement constaté sur l'une des parcelles voisines

- D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies interne des opérations d'ensemble. Celle-ci seront définies par le plan de mase des dites opérations ou le plan de composition.

En secteurs Up et Ue

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

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

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

En zone U

- Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative.

En secteur Up

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

En secteur Ue

- Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

En zone U et dans le secteur Up

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 m.

En zone Ue

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En zone U et dans les secteurs Up

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

En secteur Ue

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

En secteur Uel

SANS OBJET

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits.

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

- Dans le cas de projet en références à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite et si leur largeur de pignon dépasse 4 mètres.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.
Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faîtage.
Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents entre les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.
- Pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, 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 préfabriquées en matériaux de synthèse sont interdites.

Clôtures sur rue

En secteur U

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'un mur en pierres réalisé en conformité avec l'architecture traditionnelle. Sa hauteur maximum pourra alors être de 2 mètres,
- soit une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

En secteur Up

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

En secteur Ue

- une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont prosrites.

III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs Up et Ue

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public,

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En secteur U

Sans objet

En secteur Up

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

En secteur Ue

Il est exigé deux emplacements de 2,50 m x 5,00 au moins :

- Par logement de fonction,
- Pour 6 emplois,

S'ajoutent à ces emplacements, ceux nécessaires au service et aux visiteurs.

ARTICLE U 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les règles définies au présent article s'appliquent
sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

En secteur Up

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET