

6 - SYNTHÈSE RÈGLEMENT URBANISME ZONE U2 DU PLU

ZONE ABF (Monuments de France) ET PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)

L'instruction des dossiers d'Urbanisme est prise en charge par la Communauté de Communes des Deux Rives – Contact : 05.63.29.92.23

Le service Architectural pour tous renseignements complémentaires – contact : 05.63.22.24.22

Section I : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article U2-1 Types d'occupation et d'utilisation du sol – Règlement du PLU et du Lotissement

| Autorisé | Interdit |
|---|--|
| Constructions à usage d'habitation, | Constructions liées aux activités agricoles ou forestières, |
| Extension, | Constructions à usage industriel, fabriques, ateliers, entrepôts, aire de décharge |
| Changement de destination, | Constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux, |
| Plusieurs logements unifamiliaux par lot, | Terrains de Camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, |
| Les constructions à usage mixte habitation / profession libérale ou indépendante. | Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...), |
| | Les installations et travaux divers suivants : Parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes, |
| | Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. |

Section II : Conditions de l'occupation des sols

Article U2-3 : Desserte accès et voirie – Règlement du Lotissement

Les accès et les voiries aux différents lots desservants sont implantés, sauf pour les lots 23, 24 et 16.

Article U2-4 : Desserte par les réseaux – Règlement du Lotissement

Chaque lot du Lotissement est équipé d'une antenne eaux usées, eaux pluviales, électricité basse tension, et téléphone. C'est aux acquéreurs de se raccorder, et à leur charge exclusive.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement et eaux pluviales

| Autorisé | Interdit |
|--|---|
| Raccordement au réseau d'assainissement collectif, | L'évacuation directe des eaux et matière usées dans les fossés, cours d'eau ainsi que le réseau pluvial lorsqu'il existe, |
| Système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux. | L'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique ou sur les fonds voisins. |

Article U2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Règlement du PLU

Toute construction ou installation nouvelles doit être implantée :

| Autorisé | Interdit |
|--|----------|
| A l'alignement des voies, | |
| A 5 mètres de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, | |
| A l'alignement des constructions existantes. | |

Un retrait particulier pourra être imposé, au cas par cas, pour des raisons de sécurité routière ou de mise au gabarit d'une voie publique.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, au cas par cas, pour permettre d'assurer :

- Une adaptation au parcellaire existant,
- La réalisation d'annexes (garage, véranda, abri de jardin...)
- La continuité d'un front bâti,
- La réalisation de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques l'imposent.

Article U2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Règlement du PLU

1) Limite séparatives latérales

| Autorisé | Interdit |
|---|----------|
| En limite séparative latérale aux deux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- La hauteur maximale de la façade construite en limite latérale ne peut excéder 3.5 mètres au-dessus du sol naturel,- La longueur cumulée des constructions sur les limites latérales n'excède pas 8 mètres sur un même côté, | |
| En retrait par rapport aux limites latérales à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade et à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. | |

2) Limite séparative postérieure

| Autorisé | Interdit |
|---|----------|
| Implantation à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres, | |
| La construction en limite postérieure sera autorisée aux deux conditions suivantes remplies simultanément : <ul style="list-style-type: none">- La hauteur maximale de la façade construite en limite postérieure n'excède pas 3.5 mètres,- La longueur maximale construite en limite postérieure n'excède pas 6 mètres. | |

Article U2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété – Règlement du PLU

Dans la mesure du possible, la contiguïté du bâti sera recherchée.

1) Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse, poutre... mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

2 – Lorsque l'une des deux constructions n'est pas à usage d'habitation, la distance à respecter sera au moins égale à la hauteur de la construction non à usage d'habitation (mesurée à l'égout du toit) sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

3 – Pour toutes constructions autres que d'habitation, la distance à respecter sera au moins égale à 4 mètres.

4 – Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions des articles 1, 2 et 3 ci-dessus, pourront être autorisés.

Article U2-9 : Emprise au sol des constructions – Règlement du PLU

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50%.

Article U2-10 Hauteur maximale des constructions – Règlement du Lotissement

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

1) La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres et un étage sur rez de chaussée, le niveau de la dalle de RDC devra se situer à une hauteur maximum de 50 cm par rapport au point le plus haut du terrain naturel de l'assiette de la construction. Le terrain naturel est défini par le plan d'état des lieux.

Article U2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Règlement du PLU

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons traditionnelles avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lesquels elles s'insèrent.

1) Habitations

- Façades et menuiseries

| Autorisé | interdit |
|---|--|
| L'application d'un enduit gratté, taloché ou à la chaux naturelle mélangée au sable lavé local est à privilégier, | Toute imitation de matériaux (fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages), |
| Les ouvertures (portes, fenêtres, vasistas...) doivent se rapprocher des proportions utilisées dans les constructions anciennes avoisinantes, | Tout postiche d'une architecture étrangère au pays, |
| Les ouvertures (portes, fenêtres, vasistas) peuvent être en bois. | Les bardages métalliques, |
| | L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment..., |
| | Les ouvertures (portes, fenêtres, vasistas...) l'utilisation de l'aluminium brut ou laqué blanc, est interdit, pour les menuiseries extérieures, |
| | Les ouvertures (portes, fenêtres, vasistas) l'utilisation du PVC est interdit pour les menuiseries extérieures. |

- Toitures

| Autorisé | Interdit |
|---|---|
| La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 % | Toit plat (sauf à admettre les procédés techniques liés à l'alimentation en énergie), |
| En tuile d'aspect et de qualité similaire à la tuile canal, conformément aux prescriptions de l'ABF, | Autre tuile. |
| Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf : <ul style="list-style-type: none">- Pour les pignons ou les façades situées en limite séparative latérale ou en fond de parcelles,- Dans le cas de réalisation de corniches en brique ou en pierre sous sablière. | |

2) Autres constructions

- Façades, toitures

| Autorisé | Interdit |
|---|--|
| La pente des toitures sera inférieure à 35 % | La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %, |
| Pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identique à ceux des bâtiments existants. | Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages). |

3) Clôtures

Les clôtures en limite séparative et sur les limites postérieures sont constituées d'une double haie champêtre et d'une clôture simple torsion de 1.50 m de haut réalisés par le lotisseur.

Cet ensemble haie/clôture ne pourra être supprimé par l'acquéreur. L'entretien de cette clôture et la taille de cette haie seront à sa charge

Les clôtures en bordure de voie sont installées par le lotisseur. Pour les lots 23, 24 et 16, les implantations seront faites en 2023.

4) Portails

| Autorisé | Interdit |
|---|---------------------|
| Portails et portillons, s'il y a, seront de type ajouré, | La couleur blanche. |
| La couleur devra être pastel ou foncé, | |
| La hauteur ne pourra pas dépasser 1m50, | |
| Pourront être implantés en retrait de la limite de la parcelle. | |

Article U2-12 : Stationnement des véhicules – Règlement du Lotissement

Les stationnements seront annexés à la voirie et accessibles uniquement par l'entrée du lot aménagé dans le cadre de la création du Lotissement. Les stationnements privés sur le domaine public sont interdits.

Article U2- 13 : Remise en état après travaux – Règlement du Lotissement

Après chaque stade de travaux (terrassements, branchements, constructions, clôtures, etc...) chaque propriétaire devra immédiatement nettoyer, remettre en état ou remplacer les parties de chaussée, trottoir, banquettes, enrobé et réseaux généraux qu'il aura dégradés.

Dans le cas où cette prescription ne serait pas suivie dans un délai maximum de 1 mois, le lotisseur pourra faire exécuter les travaux de remise en état aux frais du colotis responsable.