

## 2-1 ZONE URBAINE

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

#### Caractérisation de la zone

La zone U couvre l'ensemble des secteurs déjà bâtis, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir des constructions nouvelles. Persistent cependant, plusieurs secteurs à caractère plus rural, déjà partiellement bâtis dans ce périmètre où l'assainissement est non collectif.

Cette zone comprend des habitations anciennes, l'église (classée ISMH) et les places, qui l'entourent, des commerces, de l'hôtellerie et de la restauration, ainsi que des ateliers d'artisanat et toutes activités compatibles avec l'habitat, dont elles forment le complément naturel. Cependant, ces activités ne doivent pas être de nature à créer des nuisances importantes ou être susceptibles de classement au titre de la protection de l'environnement et de la protection civile.

**Toutes nouvelles constructions, extensions, rénovations, ou modifications extérieures des bâtiments situés dans un rayon de 500 mètres autour, soit du Château de La Motte soit de l'église sont intégralement soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Il importe de respecter les orientations d'aménagement (cahier 1).

En outre, certains jardins et arbres remarquables sont protégés pour sauvegarder les vues et perspectives sur l'église et la partie ancienne du village.

La définition de ces zones prend en considération les risques d'instabilité des sols à l'emplacement des anciennes fortifications.

Concernant le phénomène des risques dus aux sols argileux, il est recommandé de faire une étude géotechnique, afin d'adapter les fondations des bâtis à construire ainsi que les aménagements extérieurs (plantation, etc.).

La zone U comprend **quatre zones distinctes** définies par le plan local d'urbanisme, composée des secteurs **Ua**, **Ub**, **Uc** et **Ud**, lui-même divisé en trois sous-secteurs **Ud1**, **Ud2**, **Ud3**, et des secteurs urbains à protéger **Uap**, **Ubp**, **Udp**. Un secteur **Ut** correspond à l'équipement touristique « Center- Parcs / Pierre et Vacances ».

#### ● Le centre historique - **Ua** -

Cette zone correspond à une partie bâtie, avec une densité élevée d'habitations, qui délimite le centre bourg ancien.

Elle comprend un secteur **Uap** : secteur urbain avec éléments de paysage à protéger dans la vocation actuelle de jardin d'agrément ou potagers, de cours, d'espaces dégagés ou arborés. Ce secteur est à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L123.1 7° alinéa du code de l'urbanisme.

● **Le centre ancien étendu - Ub et Uc -**

Le Centre historique est entouré par une première ceinture, définie par une zone Ub au Nord et à l'Ouest et par une zone Uc au Sud et à l'Est. Deux ensembles sont distingués :

- **Ub** est une zone de faible concentration du bâti, où la densification doit être limitée compte tenu de sites paysagers particuliers, composants essentiels du patrimoine ancien, et d'impératifs de conservation des vues sur les bâtiments historiques (Château de la Motte, église). Elle comprend un secteur **Ubp** : secteur urbain avec éléments de paysage à protéger dans leur vocation actuelle de jardin d'agrément ou potagers, de cours, d'espaces dégagés ou arborés. Ce secteur est à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L123.1 7° alinéa du code de l'urbanisme.
- **Uc**, est une zone de densité moyenne, où le parcellaire permet une densification respectueuse du caractère bâti existant.

● **La périphérie résidentielle - Ud1, Ud2, Ud3 -**

Elle constitue une seconde ceinture plus éloignée du Centre historique. Elle est composée des secteurs **Ud1** (Est, Sud, Ouest), **Ud2** (Nord, Nord-Est), et **Ud3** (Nord-Est).

- **Ud1**, présente un bâti majoritairement constitué de maisons individuelles (hors lotissements) sur un parcellaire de plus grande dimension comparativement à la zone Ua. Ce secteur est en assainissement collectif. Il intègre les équipements sportifs et de loisirs, terrains de sports. Il comprend un sous-secteur **Udp** : secteur urbain avec éléments de paysage à protéger dans leur vocation actuelle de jardin d'agrément ou potagers, de cours, d'espaces dégagés ou arborés. Ce secteur est à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L123.1 7° alinéa du code de l'urbanisme.
- **Ud2**, est composé d'un bâti dispersé et en assainissement non collectif. Afin de préserver le caractère existant et de respecter les normes des ouvrages d'épuration, une faible emprise au sol est à respecter.
- **Ud3**, correspond à un bâti dispersé mais en assainissement collectif. Ce secteur est attenant à Ud2, et par souci d'homogénéité (perspective, vues, ...), il devra respecter une densité de construction identique au secteur Ud2.

● **Le parc de loisirs – Ut -**

La zone U comprend un secteur **Ut** à vocation d'activités et d'équipements touristiques collectifs, constitué par le domaine actuel de « Center Parcs », qui relève d'un règlement particulier défini par les articles U.1 et suivants.

Les installations et équipements, qui y sont créés et installés, doivent scrupuleusement respecter et préserver l'environnement naturel, et s'y intégrer sans générer la moindre nuisance.

---

## Article U.1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions et extensions qui ne correspondent pas au caractère de la zone tel que défini en préambule, et notamment :

- **Article U.1.1** - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone :
  - Soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic de véhicules induits par leur fonctionnement) ;
  - Soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
  
- **Article U.1.2** - Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.
  
- **Article U.1.3** - Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
  
- **Article U.1.4** - Les terrains de caravanning et les terrains de camping.
  
- **Article U.1.5** - Les carrières.
  
- **Article U.1.6** - Dans les secteurs **Uap**, **Ubp** et **Udp** : toutes les constructions autre que celles mentionnées à l'article U.2. Ces espaces ne peuvent être utilisés pour stockage de caravanes, de véhicules inutilisables en l'état, de ferrailles ou de déchets.
  
- **Article U.1.7** - Dans le secteur **Ut** sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnés à l'article U.2.3. et notamment :
  - Toute construction ou installation ne s'intégrant pas dans un projet d'ensemble
  - Toute construction, qui serait visible depuis l'extérieur du secteur par un homme, dont la taille est de 1,80 m ;
  - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, de caravanes, mobil home... ;
  - Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

---

## Article U.2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **Article U.2.1** – Dans les secteurs protégés **Uap**, **Ubp**, **Udp** sont autorisées, dans le respect du cahier 1 des orientations d'aménagement:
  - Les constructions de fabriques, les garages, abris de jardin, les petites maisonnettes et portiques de jeux pour enfants sous réserve de préserver leur vocation actuelle de jardins d'agrément ou potagers, de cours, d'espaces dégagés ou arborés, le caractère naturel et paysagé ceinturant le centre ancien et entrées du bourg.

- Les constructions et installations nouvelles, la modification ou l'extension de constructions ou installations ne peuvent être admises que si elles répondent aux conditions suivantes :
  - Ne présenter aucun danger ni n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
  - Rester compatible dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures existantes sans remettre en cause leur capacité et leur fonctionnement, ni porter atteinte à la sécurité publique ;
  - Respecter les différentes réglementations en vigueur et notamment celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement ;
  - La subdivision d'une parcelle en plus de deux lots doit faire l'objet d'une autorisation de lotissement ;
  - La subdivision d'une parcelle recevant plusieurs constructions à usage d'habitation n'est admise que si chaque nouvelle parcelle résultant de la division répond aux conditions du règlement de la zone ;
  - Les parcelles recevant d'éventuels dispositifs de traitement des eaux de ruissellement ne pourront en aucun cas être dissociées de celles d'où proviennent ces eaux.

● **Article U.2.2** – Dans le secteur **U** sont autorisés:

- Les constructions à usage d'habitation, commercial, de services, d'ébergement touristique sous forme hôtelière ou parc hôtelier et de résidence de tourisme ;
- Les constructions et aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans le respect des normes définies par la zone ;
- Les affouillements et exhaussements liés aux aménagements de loisirs.

Tout projet d'aménagement doit :

- Comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et du secteur dans le respect des principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voirie, réseaux divers, espaces publics, etc...
- Présenter des qualités architecturales et paysagères assurant sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti.
- Préserver l'intégralité du milieu naturel sans possibilité de déboisement hors autorisation administrative.

En outre, toute occupation ou utilisation du sol doit :

- Être complètement invisible de l'extérieur de la zone par un homme, dont la taille est de 1m80 ;
- S'intégrer dans le projet d'aménagement susvisé et prévoir les équipements publics nécessaires (assainissement, réseaux collectifs...) à l'opération envisagée ;
- Ne présenter aucun danger, ni n'entraîner aucune nuisance visuelle ou sonore ou insalubrité pouvant causer des dommages ou des troubles aux personnes, aux biens, ou aux éléments naturels avoisinants ;
- Rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

### Article U.3 – Accès et voiries

- **Article U.3.1** – Dans les secteurs **Ua**, **Uap**, **Ub**, **Ubp**, **Uc**, **Ud**, **Udp**
  - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ;
  - Les débouchés sur une voie publique doivent être conçus de façon à ne créer ni gêne ni danger vis-à-vis de la circulation, notamment sur les RD 922, RD 48, RD 35, RD 123 en respect des consignes des services de l'Équipement ;
  - Les entrées de parcelles situées en bordure des routes départementales, disposant de fossés pour l'écoulement des eaux de ruissellement, doivent faire l'objet d'un busage réglementaire en respect des consignes des services de l'Équipement ;
  - Les voies de raccordement privées devront répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des ensembles projetés et permettre en toute occasion la circulation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de protection civile et d'éventuels véhicules d'intervention ;
  - La collecte des ordures ménagères étant assurée sur le domaine public, les propriétaires devront prendre les mesures nécessaires pour déposer les déchets ménagers aux lieux et dates fixées par la commune de façon à ce que des dépôts intempestifs n'occasionnent aucune nuisance ou risque d'insalubrité.
  
- **Article U.3.2** – dans le secteur **Uf**
  - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie (publique ou privée) répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant le passage aisé et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de ceux de la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...
  - L'accès unique au public et aux prestataires du parc résidentiel est situé sur la route de Lamotte-Beuvron à Chaumont-sur-Tharonne de manière à préserver la tranquillité du village de Chaumont-sur-Tharonne ;
  - Les autres accès et notamment ceux situés route de Vouzon sont strictement limités aux usages de maintenance (assainissement) et de sécurité ;
  - Les voies bordant le secteur seront dotées d'un écran visuel de manière à en assurer la bonne intégration dans le paysage.

### Article U.4 – Dessertes des terrains par les réseaux

- **Article U.4.1** Dans les secteurs **Ua**, **Uap**, **Ub**, **Ubp**, **Uc**, **Ud**, **Udp**
  - Adduction d'eau:
    - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est à la charge du propriétaire, qui devra en assurer l'entretien régulier.
  - Réseaux d'équipement:
    - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux d'équipements, électricité et télécommunication notamment. Ces réseaux devront être raccordés en souterrain conformément aux prescriptions techniques des concessionnaires de réseaux. Les frais de raccordement et l'entretien sont à la charge du propriétaire.

● **Article U.4.2 – Assainissement et eaux vannes ménagères:**

→ Dans les secteurs **Ua**, **Uap**, **Ub**, **Ubp**, **Uc**, **Ud1**, **Udp** et **Ud3**:

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif au moyen de tuyaux étanches. Un regard général accessible en toutes circonstances devra être prévu à l'extérieur de la construction ;
- L'évacuation des eaux usées dans des ouvrages réservés à la collecte exclusive des eaux pluviales est formellement interdite ;
- La réalisation et l'entretien régulier des installations de raccordement au réseau public sont à la charge du propriétaire des ouvrages.

→ Dans le secteur **Ud2** :

Toute construction nouvelle doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires à ses besoins d'assainissement sur la parcelle même des constructions (système autonome). Cet équipement devra être réalisé pour être éventuellement raccordé au réseau collectif dans le cas où celui-ci serait étendu pour desservir ces zones. La réalisation et l'entretien régulier des installations sont à la charge du propriétaire des ouvrages.

● **Article U.4.3 – Rejets des eaux de ruissellement:**

→ Dans les secteurs **Ua**, **Uap**, **Ub**, **Ubp**, **Uc**, **Ud1**, **Udp** et **Ud3**:

- Les eaux de ruissellement issues des surfaces rendues étanches par des aménagements (toitures, aires de stationnement, etc.) devront être de préférence traitées sur la parcelle ou rejetées dans des fossés;
- Si ces aménagements ne peuvent pas être créés ou n'existent pas, les eaux seront prises en charge exceptionnellement dans le réseau public d'assainissement au moyen de canalisations étanches, sauf à remettre en cause les capacités du réseau public. Un regard général accessible en toutes circonstances devra être prévu à l'extérieur de la construction ;
- Un projet qui par sa nature entraîne la réalisation d'une surface étanche en proportion inhabituelle pourra faire l'objet d'une exigence de traitement des eaux de ruissellement sur la parcelle avant rejet dans les réseaux publics;
- Les ouvrages nécessaires à maîtriser la quantité des rejets et leur qualité doivent être réalisés sur les parcelles mêmes des constructions ou des équipements ou sur des parcelles attenantes et sont à la charge des propriétaires pour leur création et leur entretien régulier.

→ Dans le secteur **Ud2** :

Les eaux de toitures ou de ruissellement devront être traitées sur la parcelle et rejetées au milieu naturel sans remettre en cause de façon significative le régime des bassins versants.

● **Article U.4.4 – Dans le secteur **Ut**:**

→ Adduction d'eau:

Le secteur **Ut** dispose de son propre système d'adduction d'eau (forage + réseau de distribution), indépendant de celui de la commune.

Toute installation et toute construction doit être raccordée au dispositif d'adduction existant, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur, et maintenu en parfait état de fonctionnement.

Les études, la réalisation et l'entretien du réseau d'adduction du secteur sont à la charge et sous la responsabilité de son propriétaire.

Cette eau devra être conforme aux spécifications réglementaires des eaux potables, et soumises aux contrôles obligatoires.

Un couplage du réseau d'adduction du secteur **U1** avec le réseau communal pourra être réalisé, sans pour autant engager la responsabilité de la commune pour l'adduction d'eau du secteur.

#### → Réseaux d'équipement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, qui le nécessite, devra être raccordée aux réseaux d'équipements, électricité et télécommunication notamment, au point de passage le plus proche du site de la construction.

Ces réseaux devront être raccordés conformément aux prescriptions techniques des concessionnaires de réseaux.

#### → Assainissement et eaux vannes ménagères

Le secteur **U1** dispose de son propre réseau d'assainissement collectif, indépendant de celui de la commune. Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au dispositif d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur, et maintenu en parfait état de fonctionnement.

Les études, la réalisation, l'extension et l'entretien du réseau d'assainissement du secteur sont à la charge et sous la responsabilité de son propriétaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou cours d'eau est formellement interdite.

Les réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de ruissellement sont bien distincts.

Le traitement des eaux de ruissellement issues des surfaces rendues imperméables par les toitures, voies de circulation, aires de stationnement etc....est réalisé sur le secteur même.

Les rejets d'eau ne doivent pas mettre en cause de façon significative les équilibres des bassins versants.

L'étude d'assainissement doit prendre en compte l'éventuelle nécessité de réaliser sur le secteur des étangs de rétention, des bassins d'évaporation ou toute installation complémentaires.

---

## Article U.5 – Caractéristiques des terrains

### ● Article U.5.1 - Dans le secteur **U1a2**:

Chaque parcelle projet d'une construction devra faire l'objet d'une étude de sol fixant les modes de fondation et d'assainissement individuel. Le projet se conformera aux conclusions de l'étude, aux recommandations du schéma d'assainissement en prévoyant dans tous les cas les dispositions nécessaires pour le contrôle des installations en toutes circonstances.

### ● Article U.5.2 - Dans le secteur **U1**: sans objet

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

### ● Article U.6.1 - Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud

- Les constructions principales ou ensemble de constructions doivent s'aligner avec l'une ou l'autre des constructions qui leur sont mitoyennes ou les deux lorsque cela est possible ;
- Doivent être prévues des dispositions afin de permettre les manœuvres d'entrée ou de sortie de stationnements, qu'ils soient couverts ou non, sans provoquer de danger majeur pour la circulation sur les voies publiques.

### ● Article U.6.2 - Dans le secteur Uf

- Les constructions, installations, et équipements doivent être implantés avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies et chemins ruraux existants ;
- Les constructions (habitations, installations sportives et techniques, parking...) doivent être rendues complètement invisibles de l'extérieur du secteur par un homme, dont la taille est de 1,80 m ;
- Un talus de terre végétale d'une hauteur de 3 mètres à 6 mètres ceinturant totalement la zone lotie est créé et maintenu en état à cet effet. Ce talus paysager autour des arbres existants est revêtu d'une végétation suffisante pour conserver au site un aspect naturel ;
- En outre, aucune structure définitive ni temporaire ne pourra être érigée à une hauteur supérieure à 25 mètres de haut par rapport au terrain naturel ; toute structure de ce type devra se situer à plus de 200 mètres des limites séparatives du secteur.

## Article U.7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit avec un recul minimum de H/2 où H est la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de toit, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Lorsque cette dernière disposition est retenue, une attention particulière doit être apportée à limiter les vues directes sur les parcelles mitoyennes.

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

Les ensembles de constructions admis devront constituer un ensemble harmonieux.

## Article U.9 – Emprise au sol des constructions

- **Article U.9.1** - Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximum est fixé à:

- **0,75** en secteur **Ua**
- **0,30** en secteur **Uc**
- **0,20** en secteurs **Ub** et **Ud1**
- **0,05** en secteurs **Ud2** et **Ud3**

- **Article U.9.2** - Dans les secteurs **Uap**, **Ubp** et **Udp**

Les petites constructions seront limitées à 25% de l'emprise au sol des bâtiments existants sans excéder la valeur du CES de la zone.

Les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant sans excéder la valeur du CES de la zone.

- **Article U.9.3** - Dans le secteur **Ut**

Un coefficient d'occupation des sols est défini dans l'article U.14.

## Article U.10 – Hauteur maximale des constructions

- **Article U.10.1** - Dans les secteurs **Ua**, **Ub**, **Uc**, **Ud** :

La hauteur des constructions est considérée du point le plus bas du terrain naturel au pied de la construction, au point le plus haut du faîtage sans tenir compte des cheminées ou autres décors de toiture. Les maisons construites ou rehaussées, en mitoyenneté avec un autre bâtiment, devront être portées à la hauteur de ce bâtiment existant.

A défaut, les hauteurs maxima admises sont, respectivement :

- 7 m 50 pour les bâtiments de plein pied (RDC + combles),
- 9 m pour les maisons à étage (RDC + 1 étage + combles),
- 5 m pour les garages et les petites constructions isolés du corps principal des constructions.

Les toitures d'extensions accolées à une construction principale devront être conçues pour constituer avec la toiture principale un ensemble cohérent du point de vue des pentes comme de l'aspect.

- **Article U.10.2** - Dans les secteurs **Uap**, **Ubp**, **Udp**:

La hauteur des petites constructions à leur point le plus élevé n'excédera pas 3m.

- **Article U.10.3** - Dans les secteurs **Ut** : sans objet.

## Article U.11 – Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 cité au Chapitre 1.

### ● Article U.11.1 - Implantation et aspect général:

#### • Article U.11.1.1 – Dans les secteurs Ua, Uap, Ub, Ubp, Uc, Ud, Udp :

L'implantation générale, le volume et l'orientation des bâtiments, des ouvrages nouveaux ou d'éventuelles modifications apportées aux bâtiments et ouvrages ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère général des ensembles bâtis et tiendra compte des bâtiments mitoyens ou à proximité immédiate.

Les formes et les volumes doivent rester simples, le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au point le plus bas du terrain naturel ne doit jamais être supérieur à 0,40 mètre. Les matériaux d'extraction, de fabrication et de tradition locale sont fortement préconisés. Les ouvrages de qualité devront être conservés et restaurés dans le respect de leur composition avec les matériaux d'origine ou équivalents.

Le choix des matériaux, la conception et la réalisation des ouvrages, doivent permettre un vieillissement satisfaisant de l'ensemble. Les matériaux conçus pour être recouverts ne pourront pas rester apparents. Les imitations de matériaux (faux appareillage de pierres, fausses briques, faux pans de bois, tuiles bétons, etc.) sont prosrites. Les matériaux destinés à rester apparent (pierre de taille, enduits, briques, plaquage brique terre cuite...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les matériaux utilisés dans la construction et leur mise en oeuvre doivent permettre un vieillissement satisfaisant des ouvrages mais aussi tenir compte d'éventuels problèmes d'élimination ou de recyclage à terme.

Les matériaux et formes modernes peuvent être admis, sauf pour le secteur Ua, s'ils s'harmonisent avec les matériaux des constructions et participent à constituer avec ceux-ci un ensemble harmonieux.

Dans les secteurs Uap, Ubp et Udp, l'aspect extérieur des petites constructions et ouvrages, extensions devra s'harmoniser avec le style des bâtiments existants, qui l'entourent.

#### • Article U.11.1.2 - dans le secteur Uf:

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages doivent s'intégrer dans le site, se fondre dans l'environnement boisé existant, le respecter et le préserver.

### ● Article U.11.2 - Ouvertures de façades, menuiseries et rambardes

Le choix ou la création d'ouvertures devra s'inscrire dans une composition générale de la façade.

#### • Article U.11.2.1 – Dans les secteurs Ua, Ub, Uc :

Les dimensions et proportions retenues s'inspireront des modèles traditionnels locaux (fenêtres à deux ouvrants à la française à six carreaux plus hautes que larges) et seront réalisés en privilégiant les matériaux de la tradition locale.

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois.

La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes, qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

- **Article U.11.2.2** – Les matériaux, qui nécessitent un traitement de finition devront l'être pour que l'ouvrage puisse être considéré comme achevé. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets, rambardes, etc.), qui le nécessitent, devront être peints ou teintés dans la masse d'une couleur unie (gris clair, vert foncé ou brun-rouge).

- **Article U.11.3** – Toitures et ouvertures de toits

Compte tenu de la nécessaire préservation des abords d'un monument historique et pour ne pas porter lui atteinte, les matériaux autorisés de couverture sont les suivants :

- **Article U.11.3.1** – Constructions à usage d'habitation et d'équipement

Les toitures doivent comporter deux pans, avec une pente principale comprise entre 40 et 50°, des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toiture telles que : vérandas, auvents, appentis,....

Pour les constructions situées à l'angle de 2 rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.

Les vérandas sont admises uniquement en façade arrière.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

→ L'ardoise naturelle de dimension 32x22cm

→ La petite tuile plate de terre cuite respectant la densité suivante : 60 à 66 tuiles au m<sup>2</sup>.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Les châssis de toit de petites dimensions, se rapprochant des « tabatières » traditionnelles, encastrées dans le plan de toiture, et n'excédant pas 0,75 m<sup>2</sup> sont admis sauf sur les versants de toitures sur rue.

- **Article U.11.3.2** – Constructions à usage d'annexe et d'activités

Les toitures doivent comporter deux pans. Pour les constructions à usage d'annexe ou d'activité, attenantes à une construction, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

Dans les deux cas, la pente du toit doit être comprise entre 30 et 45°.

Pour la couverture sont seules autorisées :

→ L'ardoise naturelle

→ La petite tuile plate respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m<sup>2</sup> en secteur **Ua**.

Pour les constructions à usage d'activités sont également autorisés des matériaux de substitution présentant un aspect (nature, forme, couleur) en harmonie avec celui des toitures avoisinantes. En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Les ouvertures de toit doivent être dessinées et composées en harmonie avec les ouvertures de façades. La base des lucarnes située à l'aplomb de la façade, sauf impossibilité technique.

Les châssis de toit de petites dimensions, se rapprochant des « tabatières » traditionnelles, encastrées dans le plan de toiture, et n'excédant pas 0,75 m<sup>2</sup> sont admis sauf sur les versants de toitures sur rue.

- **Article U.11.3.3** – secteur **Uf** : Sans objet

● **Article U.11.4 – Clôtures et portails**

Les différents modes de clôtures peuvent être doublés ou non de haies, limitées à une hauteur de 1,50 ou 2 mètres selon le cas et réalisées avec des essences adaptées localement.

● **Article U.11.4.1 – dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud**

→ Clôtures et portails vus du domaine public

Les clôtures et portails en limite de propriété doivent être conçus dans un souci de simplicité et présenter une unité avec les constructions qu'ils annoncent. On privilégiera les matériaux d'extraction ou de fabrication locale traditionnelle et s'approchant au mieux d'ouvrages similaires de caractère existants dans l'immédiate proximité. Toute clôture nouvelle devra s'inscrire dans la continuité de la rue où elle est édifiée.

Sont admis :

- Les portails en bois peint ou ferronnerie (couleur unie gris clair, vert foncé ou brun rouge) aux piles maçonnées en briques n'excédant pas 2 mètres hors sol ;
- Les clôtures constituées d'un mur maçonné en briques et/ou enduits et chaperonné n'excédant pas 2 mètres hors sol et réalisé en utilisant les matériaux et les façons de l'habitation principale ;
- Les murets maçonnés surmontés d'un grillage ou d'une grille, de barricades bois ou de brandes, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres hors sol, la partie maçonnée n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale et respectant la règle précédente ;
- Les clôtures constituées d'un simple grillage souple sur chemins de fil de fer tendeurs, fixés sur poteaux bois ou fer, l'ensemble de couleur compatible avec la façade ou vert et faisant l'objet de traitement approprié pour en assurer la longévité. La clôture grillagée ne devra pas excéder 1m50 hors sol. Les embases et poteaux en ciment et/ou en béton ne sont pas admis.

→ Clôtures en limite séparative

Sont admis en secteur Ua, Ub, Uc : les murs de clôture maçonnés en briques chaperonnés et/ou enduits n'excédant pas 2 mètres hors sols, et les clôtures grillagées d'une hauteur n'excédant pas 1m50 hors sols ( poteaux bois ou fer peints). Les embases et poteaux en ciment et/ou en béton ne sont pas admis.

Sont admis en secteur Ud : les murs de clôture maçonnés en briques chaperonnés et/ou enduits n'excédant pas 1m50 hors sols, et les clôtures grillagées d'une hauteur équivalente (poteaux bois ou fer peints.). Les embases et poteaux en ciment et/ou en béton ne sont pas admis.

● **Article U.11.4.2 – dans les secteurs Uap, Ubp, Udp**

Les portails respecteront les règles de l'article U.11.4.1.

Toute nouvelle clôture devra être constituée :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un grillage souple ou d'une grille, de barricades bois ou de brandes, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m hors sol, la partie maçonnée n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale et respectant la règle précédente ;
- soit d'un grillage souple de 1,50 m de haut maximum, de préférence doublée d'une haie de même hauteur, réalisée avec des essences adaptées localement. Les poteaux seront en bois ou en fer peint. Les embases et poteaux en ciment et/ou en béton ne sont pas admis.

● **Article U.11.4.3** – secteur **Ui**

Les clôtures entourant le secteur seront implantées au minimum à 5 mètres des limites des propriétés avoisinantes.

Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,30 mètres.

---

## Article U.12 – Stationnement des véhicules

● **Article U.12.1** – Dans les secteurs **Ua**, **Uap**, **Ub**, **Ubp**, **Uc**, **Ud**, **Udp**

Les aires permanentes de stationnement devront avoir une capacité limitée aux besoins de l'usage courant des installations auxquels elles se rattachent et être réalisées sur les terrains attenants aux constructions.

Ces équipements doivent être réalisés de façon à ne créer aucune gêne vis-à-vis de la circulation sur les voies publiques. La plantation d'arbres d'essences adaptées localement pour assurer une bonne insertion paysagère peut être exigée. Les aires de stationnement de grande capacité peuvent en outre faire l'objet d'une obligation de traitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau public .

● **Article U.12.1** – Dans le secteur **Ui**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le secteur, par des équipements à la mesure de sa fréquentation. Il est exigé au minimum :

→ 1,5 place de stationnement par logement ;

→ 1 place de stationnement pour 2 emplois.

Le stationnement sera rendu invisible de l'extérieur du secteur pour un homme de 1,80 m.

---

## Article U.13 – Traitement des espaces libres

● **Article U.13.1** – Dans les secteurs **Ua**, **Uap**, **Ub**, **Ubp**, **Uc**, **Ud**, **Udp**

Les abords des constructions devront être traités, pour toutes les parties vues du domaine public, de façon à ne pas porter atteinte à l'ambiance locale. Les espèces retenues pour les plantations seront des essences traditionnelles locales. Les arbres ou arbustes d'ornement seront utilisés de façon limitée, chaque projet devant s'attacher à préserver les sujets existants les plus significatifs ou prévoir leur remplacement par des espèces identiques.

Les parcelles de moindre fréquentation ne pourront être laissées dans un état d'abandon et devront faire l'objet d'un entretien régulier ou être plantées d'essences adaptées localement. Les propriétaires de terrains arborés ou boisés sont tenus d'en assurer régulièrement l'élagage aux abords des voies et zones publiques.

● **Article U.13.2** – Dans le secteur **Ui** : sans objet

---

## Article U.14 – Coefficient maximal d'occupation des sols (COS)

- **Article U.14.1** – Dans les secteurs **Ua**, **Uap**, **Ub**, **Ubp**, **Uc**, **Ud**, **Udp**

L'article U.9.1 précise les coefficients d'emprise au sol pour les différents secteurs de la zone U. Il n'est pas fixé de COS.

- **Article U.14.2** – Dans le secteur **Ut**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,08** (soit :  $8\text{m}^2/100\text{m}^2$ )

Le coefficient ne s'applique pas aux équipements publics.