

## ZONE U

Destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Habitation	<b>UE</b>	<b>UA/UAa-UB</b>	
Hébergement hôtelier	<b>UE</b>		<b>UA/UAa –UB</b>
Bureaux	<b>UE</b>		<b>UA/UAa –UB</b>
Commerce			<b>UA/UAa -UB-UE</b>
Artisanat			<b>UA/UAa -UB-UE</b>
Industrie	<b>UA/UAa-UB-UE</b>		
Exploitation agricole ou forestière	<b>UE</b>		<b>UA/UAa-UB</b>
Entrepôt	<b>UE</b>		<b>UA/UAa –UB</b>
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)		<b>UE</b>	<b>UA/UAa –UB</b>

### ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- Les bâtiments d'activités industrielles et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferraille et de véhicules

### ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs, les locaux et aménagements autorisés sous condition doivent justifier :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins
- qu'ils n'entraînent pas, en eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le voisinage des nuisances inacceptables : soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (sur la base d'études

Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENDEMIAN (34)

sonores réalisées par un bureau d'études indépendant).

- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les extensions, la construction d'annexes et les changements de destination sont autorisés.

La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées est autorisée.

## **ARTICLE U.3 – ACCES ET VOIRIES**

### 1° Accès

Tout terrain enclavé est considéré non constructible en l'absence d'une servitude autorisant sa desserte.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

### 2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 4m de largeur.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

## **ARTICLE U.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

## 2° Assainissement EU/EP

### Eaux Usées :

Dans tous les cas, le projet doit respecter le schéma d'assainissement en vigueur.

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement doit être en conformité avec le schéma d'assainissement et l'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.

### Eaux Pluviales :

L'imperméabilisation des surfaces devra être compensée suivant un ratio de 120 litres par m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé se traduisant par des dispositifs de rétention d'eaux pluviales.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés et doivent être entretenus.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

### Eaux claires :

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est autorisée si elles n'ont plus été traitées depuis au moins 15 jours et que le chlore y a été neutralisé.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

## 3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Secteur UA**

Les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement des voies ou emprises publiques. Si la parcelle de projet est à l'angle de deux voies, l'alignement sur une seule voie est nécessaire.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction à l'identique après sinistre
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif lorsque le retrait permet d'améliorer l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement construit (en rapport avec les reculs d'alignement observables à proximité)
- si au moins une annexe d'au moins 20m<sup>2</sup> est située à l'alignement
- si un muret d'au moins 1,20m de hauteur est existant en limite d'espace public

### **Secteurs UB et UE**

L'implantation des constructions principales est libre.

## **ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation d'une annexe bâtie dissociée de la construction principale est libre. Mais si elle est implantée en limite(s) séparative(s), une annexe ne peut avoir plus de 7m de linéaire par limite séparative, y compris une piscine.

### **Secteur UA**

**Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.**

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction après sinistre
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif

### **Secteur UB**

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative

Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENDEMIAN (34)

- Soit à une distance de 3m minimum d'une limite séparative.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif

### **Secteur UE**

L'implantation des constructions est libre.

## **ARTICLE U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Non réglementé

## **ARTICLE U.9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UB, la surface imperméabilisée ne peut excéder 60% de la surface de l'assiette de réalisation d'un projet, hors voie d'accès collective ou voie en pente de plus de 5%.

## **ARTICLE U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UA, la hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau de l'espace public, ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur UB, la hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau de l'espace public, ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 3m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur UA, les hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues et le fait de ne pas introduire de rupture d'échelle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension de bâtiments existants ou leur reconstruction à l'identique, si les constructions existantes ne sont pas conformes aux prescriptions du présent article. La hauteur de l'extension ne peut être supérieure à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE U.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Néanmoins, une expression contemporaine des constructions est admise.

### Secteur UA

Afin de garantir un caractère d'ensemble au village ancien, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### 1° Toitures

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33 %, y compris pour les annexes et les vérandas.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les terrasses encaissées, sans modification de façade(s), sont tolérées si elles n'occupent pas plus de 30% de la surface de toiture.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale à la toiture.

S'il convient de promouvoir l'installation de productions d'énergie renouvelables, les installations photovoltaïques sont soumises à condition, notamment pour palier au miroitement qui pourrait être visible depuis certains points.

Leur implantation doit être étudiée en tenant compte de l'intégration paysagère.

Les annexes doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

#### 2° Façades

Le traitement architectural des façades en particulier la nature des matériaux employés et leur couleur de même que l'ordonnancement des ouvertures (portes, porches, fenêtres...) doit être réalisé en harmonie avec les constructions existantes.

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites suivant des tonalités locales (ton pierre, ocre beige...). Seuls pourront déroger les éléments en bois ou en pierre naturelle apparente sur les façades.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

### 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. A l'exception des murs de pierre, tout mur de clôture maçonné est destiné à être enduit sur les 2 faces.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m avec des hauteurs de murs-bahuts entre 0,4m et 1,2m surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales, en évitant les essences allergènes.

Les éléments de clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de pluie.

### Secteur UB

Ce secteur pavillonnaire plus hétérogène autorise une plus grande diversité formelle mais les projets devront néanmoins se conformer aux caractéristiques paysagères locales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au tissu bâti, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### 1° Toitures

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

La pente de toiture sera faible ; elle sera comprise entre 20 et 33 %.

En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra se faire en respectant une intégration optimale à la toiture.

Pour les constructions neuves :

Les panneaux solaires seront intégrés à la toiture ou en surimposition directe.

Pour les ajouts après construction :

Les mêmes dispositions sont à encourager mais il est autorisé d'ajouter des panneaux en respectant une interdistance de 15cm maximum entre toiture et arrière des panneaux.

#### 2° Façades

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites suivant des tonalités locales (ton pierre, ocre beige...). Seuls pourront déroger les éléments en bois ou en pierre naturelle apparente sur les façades.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine.

D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les annexes doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

### 3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades. A l'exception des murs de pierre, tout mur de clôture maçonné est destiné à être enduit sur les 2 faces.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m avec des hauteurs de murs-bahuts entre 0,4m et 1,2m surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

Les haies doivent être mixtes et composées d'essences locales, en évitant les essences allergènes.

Les éléments de clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de pluie.

**Pour les bâtiments publics, seul l'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique dans tous les secteurs.**

### **DANS TOUS LES SECTEURS**

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Dans tous les secteurs, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

### Volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie de la façade.

### Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## **ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- Dans le secteur UA : 2 places de stationnement par logement (exception faite des logements de moins de 80m<sup>2</sup> : 1 place est suffisante) sur la propriété minimum.
- Dans le secteur UB : 2 places de stationnement par logement sur la propriété minimum
- 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour un bâtiment commercial
- 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour un bâtiment de bureaux

Aucune obligation ne s'impose dans le sous-secteur UAa.

Il existe 2 exceptions à ces prescriptions :

- Aucune place de stationnement n'est exigée pour la réalisation de logements sociaux
- Le pétitionnaire peut aussi justifier de la disponibilité des places de stationnement requises sur un terrain dissocié de celui faisant l'objet de la demande, mais à une distance rapprochée, et ce, pour une durée de 15ans minimum

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (en évitant les allergènes), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la

Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENDEMIAN (34)

création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Sur les limites séparatives le long des terrains classés en zone agricole, des haies bocagères épaisses sont à planter.