

## TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

### REGLEMENT DE LA ZONE U

#### *Caractère de la zone*

Cette zone englobe le bourg ancien de Thignonville ainsi que ses extensions plus récentes.

Cette zone déjà urbanisée est desservie par les réseaux.

Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone. Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public y sont admises.

Elle comprend :

- ✓ un secteur Ua correspondant au bourg ancien,
- ✓ un secteur Ue correspondant à la zone d'équipements collectifs du sud du bourg (« plateau multisport », terrain de foot, ...),
- ✓ un secteur Ud où les accès aux habitations doivent obligatoirement s'effectuer sur la voirie principale,
- ✓ un secteur Ul d'espaces verts existants (au lotissement du parc, ancienne mare au sud du bourg) ou à aménager (entrée sud du bourg route de Morville),
- ✓ un secteur Uj de jardins.

Un certain nombre d'éléments de paysage à préserver, en vertu de l'article L 123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, ont été identifiés en zone U (se reporter à la pièce 6.6 du PLU).

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites

##### *Sont interdits :*

- 1.1 - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes à l'exception de celui remplissant les conditions fixées à l'article U2.2, les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et d'épaves.
- 1.4 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à la gestion des eaux pluviales, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.
- 1.5 - Les garages collectifs de caravanes de plein air, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

- 1.6 - dans le secteur Ue, toutes occupations et utilisation du sol autre que les ouvrages visés à l'article U2 alinéa 2.3.
- 1.7 - dans le secteur UI, toutes occupations et utilisation du sol autre que les ouvrages visés à l'article U2 alinéa 2.4.
- 1.8 - dans le secteur Uj, toutes occupations et utilisation du sol autre que les ouvrages visés à l'article U2 alinéa 2.5.
- 1.9 - Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme repéré au document graphique.  
Par atteinte notable on entend pour les éléments bâtis : non respect de l'aspect extérieur, des proportions et du rythme des ouvertures, non conservation d'éléments de construction traditionnels pré existants visibles ; pour les éléments végétaux suppression sans mesure compensatoire de replantation.

### **Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 - les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2 - le stationnement de caravanes, dès lors qu'il n'est pas visible des voies et de l'espace public.
- 2.3 - dans le secteur Ue les équipements d'intérêt collectif.
- 2.4 - dans le secteur UI :
- les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils soient de faible volume,
  - les aménagements de loisirs (aire de jeu, parcours de santé...).
- 2.5 - dans le secteur Uj :
- les abris de jardins, serres,
  - les aménagements de loisirs (aire de jeu, parcours de santé...).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.
- 3.4 - Dans le secteur Ud les débouchés doivent obligatoirement s'effectuer route de Sermaises.

**Article U4 - Desserte par les réseaux****4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

**4.2 - Assainissement****a) Eaux usées :**

Le raccordement au réseau d'eaux usées domestiques est obligatoire lorsque celui-ci existe.

A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

**b) Eaux pluviales :**

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau public, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

**4.3 - Electricité**

Toute extension du réseau et tout raccordement électrique doivent être réalisés en souterrain.

**4.4 - Télécommunications**

Toute extension du réseau et tout raccordement d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

**Article U5 - Superficie minimale des terrains****5.1 - En zone U et secteur Ud**

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction et aménagement nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif de traitement des eaux usées domestiques est de 700m<sup>2</sup> par logement.

L'installation du dispositif d'assainissement ne peut se faire en tout ou partie en zone A ou AU.

**5.2 - En secteur Ua**

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction ou aménagement nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement le terrain doit avoir une superficie suffisante permettant d'installer un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation.

**Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 – Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Toutefois, une implantation particulière peut être imposée afin de tenir compte du bâti environnant.

6.2 - Dans le secteur Ua l'implantation des constructions devra se faire de manière à assurer une cohérence architecturale avec le bâti existant qui se caractérise par la continuité du front bâti (succession de murs de clôtures, de façades et pignons).

**Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.
- 7.2 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit :
- en cas d'extension ou d'aménagement (y compris les changements de destination) de constructions existantes non conformes à la présente règle,
  - pour la construction d'ouvrages de faible emprise d'intérêt public.

**Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

**Article U9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée

**Article U10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1- **Constructions à usage principal d'habitation** : hormis en secteur Ue, elles seront à deux niveaux maximum hors sol plus un niveau de combles (rez-de-chaussée + un étage + combles).  
Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension de bâtiments existants actuellement non conformes à la présente règle.
- 10.2 - **Annexes à l'habitation** : Hormis en secteur Ue, la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 3 m à l'égout du toit.  
Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension de bâtiments existants actuellement non conforme à cette règle.
- 10.3 - **Autres constructions** : Hormis en secteur Ue, la hauteur maximale des constructions autres est fixée à 9 m au pignon.  
Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension de bâtiments existants actuellement non conforme à cette règle.
- 10.4 - En secteur Ue une hauteur maximale des constructions pourra être imposée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

## **Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1 - Dispositions générales**

- 11.1.1 Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines. Cette disposition n'exclue pas la possibilité de choix architecturaux affirmés de qualité ou le recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- 11.1.2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
En particulier sont interdits les éléments architecturaux à caractère monumental, présentant des caractéristiques étrangères à la région

### **11.2 - Rénovation, aménagement et changement de destination des bâtiments existants**

Sur les constructions existantes, les éléments de construction traditionnels pré existants visibles doivent être conservés de manière préférentielle et les transformations doivent être réalisées en reprenant les éléments architecturaux traditionnels (matériaux, mises en œuvre, proportions, ouvertures, lucarnes...) sans pour autant interdire l'emploi de matériaux ou de techniques non traditionnels ou innovants, sous réserve d'une intégration satisfaisante. On pourra se reporter utilement au référentiel architectural en annexe.

### **11.3 - Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.  
Pour les nouvelles habitations, sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique, le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder +0.20 m au dessus du terrain naturel. Cette hauteur maximale est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel relevés aux pieds de la construction.  
Cet article ne s'applique pas aux extensions.

### **11.4 - Sous-sol**

Les accès au sous sol, y compris aux garages, ne doivent pas être visibles du domaine public.

### **11.5 - Toitures**

- 11.5.1 **Généralités**  
La plaque ondulée n'est pas autorisée.
- 11.5.2 **Habitations**  
Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte voisine de celles des toitures environnantes et l'ardoise.  
Dans le secteur Ua les matériaux autorisés sont la tuile plate de ton brun rouge à une densité minimale de 27 au m<sup>2</sup> et l'ardoise rectangulaire. Les toitures des habitations en secteur Ua seront composées de deux pans principaux, d'une pente d'au moins 35°.

- 11.5.3 **Annexes accolées** (autres que vérandas, serres, piscines couvertes)  
Les modes de couverture des annexes accolées sont les mêmes que ceux des bâtiments principaux.  
Dans le **secteur Ua** la pente sera d'au moins 35°.
- 11.5.4 **Annexes non accolées** (autres que vérandas serres, galeries, piscines couvertes)  
La toiture pourra être réalisée avec des matériaux différents mais présentant une teinte voisine de celle du bâtiment principal.  
Dans le **secteur Ua** :
  - les modes de couverture des annexes non accolées sont les mêmes que ceux des bâtiments principaux,
  - la pente sera d'au moins 35°.
- 11.5.5 **Ouvertures en toiture**
  - Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle,
  - Les « chiens assis » sont interdits.
  - Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visible depuis le domaine public.
  - Les châssis de toit placés sur façade rue doivent être :
    - o implantés en appont d'une lucarne.
    - o encastrés en toiture,
    - o implantés dans le tiers inférieur de la toiture
 Dans le **secteur Ua** :
  - les lucarnes seront de préférence de type gerbière ou passante,
  - les chiens assis et lucarnes rampantes sont interdits.
- 11.5.6 **Energie renouvelable**  
La pose de matériaux liés aux énergies renouvelables est permise sous réserve de ne pas être visible du domaine public.

## 11.6 - **Façades**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront être enduits. Les enduits doivent être de nuance claire et de ton beige.

Les bardages seront de teinte naturelle :

- bardage horizontal : à clin traditionnel,
- bardage vertical : à couvre-joint en bois.

## 11.7 - **Fenêtres et menuiseries**

Les volets seront de type battants à la française soit pleins soit persiennés (à lames arasées). Les teintes vives sont à proscrire pour les menuiseries. Les teintes utilisées pour les fenêtres et volets d'une part et les portes d'autre part devront être en harmonie.

**En secteur Ua** :

- les fenêtres seront de proportion plus haute que large. Elles seront découpées à petits ou grands carreaux.
- Les volets seront de type :
  - battants à la française soit pleins soit persiennés (à lames arasées),
  - persiennes en tableau,
- les menuiseries des fenêtres et les volets seront peints dans les nuances claires de ton beige ou gris. Les ouvrages plus salissants (portes, portail) seront de teinte plus soutenue en harmonie avec celle des fenêtres et volets.

### 11.8 - Vérandas, serres, kiosques, piscines couvertes

Des matériaux de toitures, de façades différents peuvent être autorisés pour ces éléments.

Dans le secteur Ua, vérandas, serres, kiosques et piscines couvertes ne doivent pas être visibles de la rue.

### 11.9 - Clôtures

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront être enduits.
- Leur aspect, leur dimension et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures du secteur afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale. Elles doivent présenter une simplicité de forme et d'aspect.
- Leur hauteur maximale est limitée :
  - o sur rue à 1m60,
  - o en limites séparatives à 1m80.
- L'emploi de plaques ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives une seule plaque peut être admise en soubassement.
- Les portails doivent être simples, le blanc pur est à proscrire.
  
- En secteur Ua :
  - o Clôtures existantes : les clôtures traditionnelles existantes en maçonnerie de moellons seront conservées.
  - o Clôtures neuves sur rue : elles seront de l'un des 2 types suivants :
    - Mur haut : hauteur minimale fixée à 1m60, surmonté d'un chaperon réalisé en tuile plate,
    - Mur bahut : la hauteur sera comprise entre 0m60 et 0m90, à surmonter de grilles simples en ferronnerie.

### 11.10 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :

- extension ou aménagement de construction existante non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant par sa fonction l'utilisation de matériaux spécifiques,
- impératif technique,
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

## Article U12 – Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, équipements et activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

### 12.2 - Habitations individuelles, collectives

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné par logement.
- Dans le cadre de changement de destination de bâtiment il est exigé deux places de stationnement aménagées par logement créé sur le terrain concerné.

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur sera soumis aux dispositions de l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

Excepté en secteur Ua le principe d'une entrée charretière pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

**Article U13 - Espaces libres - plantations – espaces boisés classés**

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article U14 - Coefficient d'occupation du sol**

En zone U le coefficient d'occupation des sols est de 0.4.

Dans les secteurs Ua, Ue, Ul et Uj le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.