

- TITRE II -

Dispositions applicables aux zones urbaines

"U"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

CARACTERE DES ZONES Ua

Les zones Ua sont des zones dans lesquelles les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune tout en favorisant leur développement.

Les équipements, activités ou services compatibles avec cette orientation y sont autorisés.

Elles comprennent :

- un secteur Uaa à enjeu paysager où toute nouvelle construction de bâtiments publics est possible.

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans cette zone.

Risques naturels : la zone Ua comprend :

- un secteur (ri) soumis à un aléa faible d'inondation
- un secteur (rv) soumis à un aléa faible de ruissellement

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes
2. Le stationnement isolé des caravanes sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
3. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale, non liés à l'exploitation agricole
4. Les nouvelles exploitations agricoles
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction autorisée.
6. Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour des destinations autres que commerces et services (place du centre et Champs de Mars).

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives ou en terme de circulations engendrées par l'activité).
2. Dans un souci de préservation du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
3. Dans les opérations nouvelles de plusieurs logements, des locaux à ordures accessibles de la voie publique doivent être prévus.
4. Risques naturels :
Dans les secteurs affectés par un aléa faible d'inondation et de ruissellements, les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont autorisées. Néanmoins, il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches insérées en fin du règlement.
5. En secteur Uaa toute nouvelle construction de bâtiments publics est possible. Les constructions et installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès et voirie

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Cas n° 1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou réseau unitaire

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas d'un réseau unitaire, le rejet dans le réseau public pourra être interdit et l'infiltration sur place pourra être préférée.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4. Electricité - téléphone – câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les hameaux et dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, une surface minimum de terrain pourra être imposée dans le cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement précisera le système à mettre en place.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.
2. Dans le chef-lieu, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.
Dans les hameaux, les nouvelles constructions s'implanteront dans l'alignement des constructions existantes.
Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - à la réalisation des clôtures,
 - aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m,
 - pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.
4. Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).
5. En secteur Uaa :
 - 5.1 - Les constructions respecteront un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public sous réserve de préserver la haie existante bordant la voie publique.
 - 5.2 – Les distances sont mesurées au nu du mur de la construction, compte non tenu des saillies, débords de toitures et balcons, dans la limite d'un mètre.
 - 5.3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - à la réalisation des clôturessous réserve de préserver la haie existante bordant la voie publique.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative dans les secteurs où l'ordre continu prédomine. En particulier, la continuité d'un volume présentant une unité architecturale sera préservée.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions est libre.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières sauf pour le cas des rénovations qui reprendront les emprises existantes dans le cas de constructions contiguës formant une unité architecturale.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Bâtiment principal :**

La hauteur des constructions devra impérativement s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.

Dans le chef-lieu, afin de préserver l'unité d'ensemble, la hauteur des façades sur rue sera au minimum de R+1+C et au maximum de R+2+C.

2. Annexes séparées du bâtiment principal :**2.1** Lorsque l'annexe est éloignée de la limite de propriété, la hauteur est mesurée :

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

2.2 Lorsque l'annexe jouxte la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.**2.3** Dans ces conditions, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 3.50 m, sa hauteur le long de la limite séparative 2.50 m.**3.** En secteur Uaa, il n'est pas fixé de règles particulières, les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables**ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Objectifs :****1.1** L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :

- a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
- b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.**1.3** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.**2. Implantation des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Les mouvements de terres sont limités à 0.70 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux.

3. Volumétrie du bâti :

Les constructions doivent prendre la forme de volumes simples (carré, rectangle).

4. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :**4.1 Rénovation et/ou réhabilitation de bâtiments anciens :**

Les présentes règles concernent les bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local traditionnel (corps de fermes, maisons d'habitations, maisons de notables...). Le vocabulaire architectural sera préservé au maximum avec :

- l'emprise des enduits ou des bardages,
- le type des menuiseries et de garde-corps,
- le caractère des anciennes devantures commerciales,
- les types d'occultations,
- les couleurs et les textures de tous les éléments composant la façade,
- la création d'ouvertures qui sera privilégiée dans les parties non maçonnées. Sinon, la création de nouveaux percements dans les parties maçonnées est possible : elle se fera en cohérence avec la composition et les proportions des percements existants.

4.2 Constructions neuves :

Les façades de bâtiments neufs seront principalement en maçonnerie.

Les constructions d'aspect bois feront l'objet d'une étude particulière d'intégration à l'environnement bâti existant.

4.3 Pour toutes les constructions :

Enduits : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.

Dans le cas de murs déjà enduits ou de murs en pisé, les enduits seront réhabilités ou réalisés suivant les mêmes techniques.

Les enduits seront écrasés ou grattés, à base de chaux aérienne, avec incorporation de sable de carrière.

Couleurs :

Le blanc pur, le blanc cassé et les teintes agressives sont interdits :

- en grande surface,
- en volets, menuiseries, garde-corps et portes de garages ou éléments assimilés,
- en boiseries de bardage ou de charpente,

L'utilisation du bois est tolérée dans deux cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal
- soit pour des constructions à ossature bois exceptionnelles et faisant l'objet d'une étude particulière d'intégration au bâti existant.

Volets :

Les volets roulants sont interdits, excepté dans deux cas :

- pour les commerces
- pour les ouvertures de petite taille. Dans ce cas, les caissons ne devront pas être apparents en façade.

Sont seuls autorisés les volets à battants, persiennés ou à cadre plein.

5. Aspect des toitures :**5.1 Restauration (et extensions) :**

Les présentes règles concernent les bâtiments anciens témoignages du patrimoine architectural local traditionnel (corps de fermes, maisons d'habitations, maisons de notables...).

Les restaurations de toitures devront préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine tant dans leur volumétrie, dans leur implantation par rapport aux murs de façades que dans leur aspect.

5.2 Toitures des constructions neuves :

Volumétrie :

Sont autorisées :

- les toitures à deux pans avec croupes en pignon,
- les toitures à quatre pans avec ou sans coyau.

Pente :

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Elle doit être au minimum de 100 %. Elle peut être ramenée à 40 % pour les annexes accolées aux bâtiments principaux.

Faîtages :

Le faîtage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les faîtages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble dans lequel le bâtiment s'intègre.

Débords de toiture :

Ils mesureront entre 0.50 m et 0.80 m.

5.3 Matériaux utilisés et aspect des toitures :

En ce qui concerne la couverture, sont seules autorisées les tuiles plates :

- au nombre de 23 à 65 au m²
- de teinte "brun rouge" ou "rouge vieilli"

Le panachage de tuiles est interdit.

Les projets se référeront au nuancier consultable en mairie.

5.4 Ouvertures en toitures :

Seules sont autorisées les fenêtres pour toit en pente. Les lucarnes pourront être autorisées ponctuellement sauf sur les pans de toiture donnant sur la rue principale du chef-lieu. Dans les deux cas, elles resteront limitées en nombre et en taille afin de ne pas déséquilibrer l'emprise de la toiture.

5.5 Les capteurs solaires et les paraboles sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent au mieux dans la toiture. En particulier, les paraboles seront de couleur sombre.

6. Clôtures :

Aspect :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles sont constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie avec ou sans mur bahut.

- les murs pleins pourront être autorisés s'il s'agit de la poursuite de murs existants ou dans le cas d'une clôture intégrée à la construction.
- sinon, les clôtures préserveront la transparence et les murs bahuts ne dépasseront pas 0.60 m.

Hauteur :

Dans tous les cas, la hauteur totale de l'ouvrage ne peut dépasser 1,50 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

Quelque soit leur hauteur, les murs anciens peuvent être réhabilités ou reconstruits à l'identique.

7. Murets :

Les murets traditionnels devront être préservés et restaurés.

8. Adaptation :

Les dispositions générales des articles 11.4, 11.5 et 11.6 peuvent être adaptées lorsque le projet architectural le justifie.

Une architecture d'expression contemporaine est admise à la condition qu'elle s'inspire des caractéristiques principales de l'architecture locale.

9. En secteur Uaa, il n'est pas fixé de règles particulières, les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est notamment exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

3. En cas :

3.1 de difficulté technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans la zone Ua et dans un rayon de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3.2 d'impossibilité de respecter les clauses 2 et 3.1 ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 alinéas 3.4.5. du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux :

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile doivent être paysagés.

Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations doivent être maintenues ou remplacées.

Plantations :

Elles seront composées d'essences variées et locales.

En secteur Uaa, la haie existante le long des voies publiques devra être préservée.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.