

CHAPITRE I - ZONE U

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine équipée réservée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services qui en sont le complément.

Elle comprend quatre secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Ua correspondant au centre historique du village, où les constructions sont bâties en ordre continu et le tissu est dense ;
- Ub, zone d'habitat de faible densité, non raccordable au réseau public d'eaux usées ;
- Up, zone d'habitat sensible du point de vue paysager ;
- Ubp, zone d'habitat de faible densité, non raccordable au réseau public d'eaux usées et sensible du point de vue paysager

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par l'étude du contexte géomorphologique. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit en bordure de la RN981, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n° 98-3632 du 29.12.1998.

La loi n°95.101 du 2 février 1995 (renforcement de la protection de l'environnement) s'applique de part et d'autre de la RD981. Elle stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autres de la voie, telle que reportée sur les plans de zonages du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Ces dispositions pourraient être supprimées si des règles concernant ces espaces, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, été justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 10 ou 15 mètres par rapport aux berges. Les ruisseaux concernés sont délimités et repérés sur les plans de zonage du PLU.

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les entrepôts ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes
- 5- Les campings hors terrain aménagé ;
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.

De plus en Ub, dans le secteur identifié comme susceptible d'être inondé et repéré sur les documents graphiques, les nouvelles constructions sont interdites.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

En Ub, dans le secteur identifié comme susceptible d'être inondé et repéré sur les documents graphiques, les aménagements et extensions sont autorisés à condition qu'ils aient un niveau de plancher situé au dessus de la cote des plus hautes eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès - Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées - Dans l'ensemble de la zone sauf en Ub et Ubp, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. En Ub et en Ubp, l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article U5.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Electricité et téléphone - 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 neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans l'ensemble de la zone sauf en Ub et Ubp où, tout terrain bâti, à bâtir ou à lotir, résultant d'une division postérieure à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS valant élaboration du PLU, devra mesurer au minimum 1200 m² afin de satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

Cette superficie minimale s'applique aux lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que les lotissements, les associations foncières urbaines, les permis groupés. Cette superficie minimale n'est pas exigée en cas d'aménagement ou d'extension sans changement d'affectation d'une construction existante à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS valant élaboration du PLU.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général ainsi qu'en cas d'extension mesurée des bâtiments existants.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, en Ua, les constructions seront de préférence implantées à l'alignement des voies.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

En Ua, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës situées sur une même propriété peuvent s'implanter librement l'une par rapport à l'autre.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Ua, Ub et Ubp, l'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

En Ub et Ubp, l'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

En Ua, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, Up et Ubp, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

En Ua, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 11 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres au faitage.

En Up et Ubp, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes retenues dans le nuancier déposé en mairie.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vivés composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie est égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

En Ua : la réglementation mise en place vise à favoriser la conservation du caractère du bâti ancien.

Composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades, notamment sur le bâti du 19^{ème} siècle. L'axe des baies principales sera aligné.

Enduits

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Les façades en pierre de taille ne seront pas enduites.

L'enduit utilisé sera réalisé à base de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable. La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes du site environnant. Les façades de teinte blanche sont interdites.

Matériaux interdits

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassement artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Energie nouvelle - climatiseurs

Les panneaux solaires et les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions.

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.

Encadrements de baies

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront conservés. Dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, des encadrements seront créés suivants le modèle des existants.

Les toitures et couverture

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire de teinte rosée, vieillie, non uniforme, ou en tuiles de récupération posées sur plaques support de tuile.

Les clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront réalisées en pierres de taille ou en maçonnerie et, dans ce cas, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour l'ensemble de la zone sauf en Ua dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux places par logement ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.

⇒ Pour les activités,

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
- commerce de détail : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette créée
- services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher hors oeuvre nette créée.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, etc...).

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, Ub et Ubp, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,30.

En Ub et Ubp, le coefficient d'occupation des sols (COS) de la zone est fixé à 0,20.

En Ua, le coefficient d'occupation des sols (COS) n'est pas réglementé.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher hors oeuvre brute et nette existant avant le sinistre.