

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CHAPITRE I - ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine déjà équipée.

Elle comprend :

- un secteur Ua correspondant au centre ancien,
- un secteur Uai identique au précédent et inondable,
- un secteur Ub d'habitat comprenant des constructions de type pavillonnaire,
- un secteur Uj, correspondant à des jardins,
- un secteur Um secteur mixte comportant de l'habitat et des activités peu nuisantes,
- un secteur Umi identique au précédent et inondable,

Les secteurs Uai et Umi correspondent à des zones inondables. Dans ces secteurs, sont autorisées les extensions et les annexes limitées des bâtiments existants qui n'engendrent pas d'aggravation des risques, de création de logement supplémentaire, d'activité nouvelle ni de construction nouvelle non liée à une construction existante.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, les constructions projetées et toute modification apportée à l'aspect d'un immeuble doivent respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les secteurs Ua et Uai ont un intérêt patrimonial particulier du fait de leurs constructions anciennes caractéristiques. Ils forment donc un secteur à protéger et à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ou de déclaration préalable dépassant le seuil fixé dans la cartographie du zonage archéologique annexée au PLU (0, 500, 2 000 et 10 000 m² selon les zones), devra être soumis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour avis.

Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans toute la zone U

Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les installations techniques de téléphonie privée,
- les éoliennes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les ordures ménagères,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction.

1.2 - Dans les secteurs Ua, Uai, Um et Umi

Sont également interdits :

- les activités à nuisances même faibles,
- les déchets,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements de sol

Dans les secteurs Uai et Umi sont également interdits, sauf si un lever topographique réalisé par un géomètre démontre que le terrain est situé au-dessus de la crue centennale :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- les nouvelles activités même sans nuisance,
- les abris de jardin ne dépendant pas des habitations existantes,
- les activités hôtelières et de restauration,

1.3 - Dans le secteur Ub

Sont également interdits :

- les activités à nuisances même faibles,
- les abris de jardin ne dépendant pas des habitations existantes,
- les activités sportives et de loisirs,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les déchets,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements de sol,
- les aires de stationnement de plus de 10 unités.

1.4 - Dans le secteur Uj

Sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités,
- les activités sportives et de loisirs,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les déchets,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements de sol,
- les aires de stationnement de plus de 10 unités,
- les aires de jeux et de sport.

Article U.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Dans les secteurs Ua et Uai les démolitions des bâtiments sont soumises à autorisation, en application du 7° de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme.
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France et les démolitions sont soumises à autorisation. (article L.430.1 du code de l'urbanisme).
- Les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager ou de déclaration préalable dépassant le seuil fixé dans la cartographie du zonage archéologique annexée

- au PLU (0, 500, 2 000 et 10 000 m² selon les zones), devront être soumises à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour avis.
- Les défrichements en zone Champagne sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 0.5 hectares. (Arrêté préfectoral 2002-464 du 14 octobre 2002).

2.1 - Dans toute la zone U sauf les secteurs Uai et Umi

Sont autorisés nonobstant les dispositions de l'article U1 :

- les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

2.2 - Dans les secteurs Uai et Umi

Rappel :

- Les extensions et les annexes limitées autorisées des bâtiments existants ne doivent pas engendrer d'aggravation des risques, de création de logement supplémentaire, d'activité nouvelle ni de construction nouvelle non liée à une construction existante, excepté quand un lever topographique réalisé par un géomètre démontre que le terrain est situé au-dessus de la crue centennale.

Sont autorisés nonobstant les dispositions de l'article U1 :

- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension limitée et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation sous réserve que cela n'aggrave pas les risques liés aux inondations, ne crée pas de logement supplémentaire, d'activité nouvelle ni de construction nouvelle non liée à une construction existante,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite. La reconstruction sera hors d'eau, sauf quand ce sera nécessaire pour préserver la continuité du bâti ancien.
- les équipements publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les affouillements liés aux mesures compensatoires ou destinés à lutter contre les inondations.

Sont autorisés nonobstant les dispositions de l'article U1, sous réserve qu'un lever topographique réalisé par un géomètre démontre que le terrain est situé au-dessus de la crue centennale :

- les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

2.3 - Dans le secteur Uj

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont également autorisés :

- les abris de jardin.

Article U.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimale de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès à la zone 1AUb des Nauzelles doivent être préservés.

Dans la zone Um : aucune sortie supplémentaire ne sera réalisée face à la zone 1AUm.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies de transit et de desserte :

Dans les secteurs Ua, Uai, Ub, Um et Umi : largeur de plate-forme minimum de 8 m.

- Voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions : des adaptations pourront être apportées.

Article U.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Le zonage d'assainissement sera consulté systématiquement pour vérifier si le terrain de la demande est situé dans le secteur d'assainissement collectif ou non collectif.

Les prescriptions du zonage concernant la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales seront également respectées.

Eaux usées domestiques

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Article U.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

6.1 - Dans les secteurs Ua et Uai

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- être édifiées dans le prolongement du front bâti existant, qu'il soit ou non à l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres en tout point,
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

6.2 - Dans les secteurs Ub, Uj, Um et Umi

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article U.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les constructions en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

7.1 - Dans les secteurs Ua et Uai

a - Implantation en limite

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.

Si la parcelle a une largeur inférieure à 12 mètres,

- les constructions principales doivent être édifiées sur les deux limites séparatives,
- les annexes et les installations techniques type poste de transformation, station de relevage... doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.

b - Quand la construction n'est pas implantée en limite

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

7.2 - Dans les secteurs Ub, Um et Umi

a - Implantation en limite

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.

Des implantations sur les deux limites séparatives sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

b - Quand la construction n'est pas implantée en limite

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

7.3 - Dans le secteur Uj

a - Implantation en limite

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives si leur hauteur en tout point en limite de propriété n'excède pas 4 mètres.

b - Quand la construction n'est pas implantée en limite

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article U.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Dans les secteurs Ua, Uai, Ub, Um et Umi

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 2 mètres.
- En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article U.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article U.10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dans les secteurs Ua et Uai

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 5,50 mètres.

Toutefois dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur de la construction devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

10.2 - Dans les secteurs Ub, Um et Umi

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 5,50 mètres.

10.3 - Dans le secteur Uj

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 2,50 mètres.

Article U.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument historique, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.

11.1 - Dans les secteurs Ua et Uai

- Dans le secteur Uai, les matériaux susceptibles d'être inondés devront résister à l'eau.
- Est interdit toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Toitures

Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles, sauf pour les bâtiments à usage agricole.
- Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle à la toiture existante.
- Le faîtage sera parallèle à la façade principale.
- Le faîtage sera parallèle à la voie.

Teinte

Sont autorisés :

- les toitures ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires de teinte schiste,
- les panneaux solaires,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.

Pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures seront de teinte schiste.

Parois extérieures

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre seront conservées sans crépi.
- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges,
- les bardages en tôle, sauf pour les bâtiments à usage agricole.

Ouvertures et menuiseries

- La pose des volets roulants avec coffre apparent est interdite en façade sur rue.

- Les ouvertures seront rectangulaires, la plus grande dimension étant verticale et de taille ou proportion analogue à celles existantes dans les constructions traditionnelles du village.
- Les vitrines à usage commercial sont autorisées.

Clôtures sur voies

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 1,80 mètres.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Pour les murs, les matériaux et les couleurs d'enduits seront en harmonie avec la construction principale.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

11.2 - Dans les secteurs Ub, Uj, Um et Umi

Toitures

Forme

- Les toitures auront au minimum deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles, sauf pour les bâtiments à usage agricole, artisanal ou commercial.
- Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle à la toiture existante.

Teinte

Sont autorisés :

- les toitures ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires de teinte schiste,
- les panneaux solaires,
- les tuiles ton brun vieilli,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.

Pour les bâtiments à usage agricole, artisanal ou commercial, Les couvertures seront de teinte schiste.

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges,
- les bardages en tôle, sauf pour les bâtiments à usage agricole, artisanal ou commercial

Clôtures sur voies

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 1,80 mètres.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Pour les murs, les matériaux et les couleurs d'enduits seront en harmonie avec la construction principale.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Article U.12 - Réalisation d'aire de stationnement

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

12.1 - Dans les secteurs Ua, Uai et Uj

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

12.2 - Dans les secteurs Ub, Um et Umi

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Article U.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs, et de plantations

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Des plantations sont à réaliser aux emplacements indiqués au plan de zonage.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, non interdits par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Article U.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.