

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

##### **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone UA délimite les secteurs de bâti ancien de la commune, desservis par les réseaux. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales voire agricoles compatibles avec son caractère résidentiel.

##### **Rappel**

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- La démolition de toute construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique doit être précédée d'un permis de démolir (article L. 421-28 du code de l'urbanisme).
- Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants).
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

**Certaines constructions (anciens moulins) ont été repérées comme bâtiments à protéger au titre de l'article L.151-19 (plan de zonage n°2 au 1/2000).**

#### **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à usage d'industrie,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols, hors ceux liés aux constructions autorisées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les caravanes isolées et mobil-homes,
- les silos destinés à un stockage collectif.

#### **ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les constructions, hormis celles mentionnées à l'article 1, sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient liées au stockage du carburant pour les occupations du sol autorisées dans la zone, et que les dispositions soient prises pour limiter les risques (pollution, incendie, etc.) et éviter leur propagation.

L'implantation d'aires de stationnement de caravanes, de terrains de camping ou de caravaning ou de terrain d'accueil d'habitation légères de loisirs est admise à condition qu'ils soient non visibles depuis la rue, liés à une activité touristique ou agro-touristique déjà existante sur la commune, limités à 8 places par site, et sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

#### **Voirie :**

- Le permis de construire peut être refusé 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- Les voies nouvelles devront avoir au minimum 5 mètres d'emprise pour les voies à sens unique et 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

Si le réseau public d'assainissement existe, l'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par la collectivité compétente et être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

Si le réseau public d'assainissement existe, l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par la collectivité compétente, être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

#### Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

#### **Réseaux secs :**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux, ou en cas d'impossibilité l'effacement en façade.

### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Au moins une façade de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en recul, dans une bande comprise entre 0 et 30 mètres par rapport à au moins une voie publique ou privée ou emprise publique.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- Aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée dans un délai de 10 ans après sinistre,
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m :  $D \geq H/2$  avec 3 mètres minimum.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol,

- Aux piscines non couvertes ou dont la couverture n'excède pas 1,80 mètres de hauteur,
- Aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- Aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée dans un délai de 10 ans après sinistre,
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

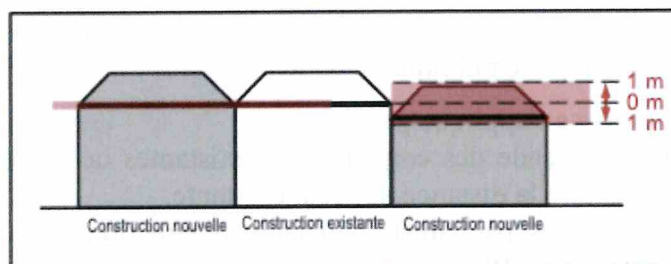
## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

**Dans le cas où une construction neuve est implantée à l'alignement et de manière contigües à deux constructions disposées à l'alignement ou bien contigüe à une construction disposée à l'alignement :**

La hauteur à l'égout de toit doit se situer dans une fourchette allant de plus ou moins un mètre de la hauteur mesurée à l'égout d'une des toitures voisines.



Exemple de hauteur autorisée dans le cas d'implantation d'une construction entre des constructions existantes disposées à l'alignement

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher,
- À une partie de la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher.

Dans ces cas, la hauteur pourra être inférieure à la fourchette du plus ou moins un mètre par rapport à l'égout des toitures voisines.

### **Pour les autres cas :**

La hauteur totale est limitée à 7 mètres à l'égout de toit depuis le sol naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'activités en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante,
- Aux constructions détruites par sinistre où la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée dans un délai de 10 ans après sinistre,
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

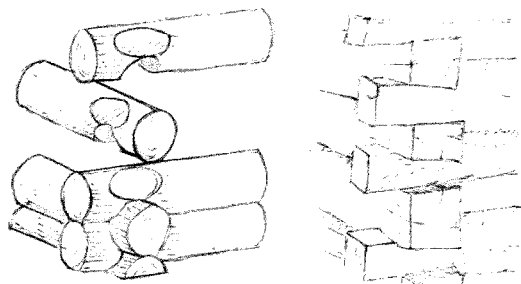
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Règles générales :**

- Toute architecture ou élément de modénature étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite pour les constructions dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes.
- L'harmonie des constructions doit être recherchée :
  - dans le respect du gabarit des volumes environnants, des orientations de faîtage et des pentes de couverture,
  - dans le choix des matériaux employés qui, par leur nature et leur coloration, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,
  - dans la couleur des menuiseries et autres éléments peints.

### **Aspect des matériaux :**

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemple).
- L'emploi de matériaux d'aspect de tôles ondulées ou d'aspect de bac acier brut pour les façades ou les toitures est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.
- Les constructions en bois apparent sont autorisées si elles reprennent l'aspect, les teintes, les méthodes (détails de mise en œuvre) et les matériaux des constructions traditionnelles locales (à pans de bois ou en bardage bois). Les constructions en rondins de bois et madriers sont interdits, sauf pour les constructions d'emprise au sol et surface de plancher inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

### **Façades, règles générales :**

- Les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades ou les balustrades en potelets sont interdits.
- L'utilisation de briques translucides est interdite sur les façades donnant sur la rue.

***Concernant les façades des constructions traditionnelles existantes sur rue en pan de bois :***

- Les percements des portes et fenêtres doivent être de proportion verticale, plus hauts que larges, à l'exception des portes de garages. Les ouvertures des portes de garage s'inspireront des ouvertures traditionnelles composées de deux battants.
- Les maçonneries existantes doivent présenter l'aspect des enduits au mortier de chaux naturelle ou de chaux grasse et sable, de finition talochée ou reprenant un traitement de surface existant, ils doivent être traités dans des tons de pierre locale (le blanc pur est interdit).
- Les façades comportant d'autres matériaux traditionnels doivent être restaurées en conservant ou retrouvant l'esprit d'origine.

***Concernant les façades des autres constructions :***

- Les enduits doivent être à faible relief, de finition brossée ou talochée fin.

**Menuiseries, règles générales :**

- Les volets roulants sont tolérés à condition que le coffre ne soit pas en saillie sur la façade.

***Concernant les menuiseries du bâti traditionnel visibles depuis la rue :***

- Les profils des fenêtres en PVC sont tolérés à condition qu'elles aient une section la plus fine possible et qu'elles reprennent les tracés et profils des menuiseries existantes.
- Les réfections des portes et fenêtres anciennes doivent être exécutées, en respectant l'esprit des découpes et sections de bois traditionnelles.
- Les portes de garage doivent être pleines, sans oculus ni partie vitrée et de préférence à parement vertical en bois peint.

**Toitures :**

- Les toits des habitations doivent présenter au moins 2 pans. Leur teinte doit se situer dans la gamme de teintes des rouges flammés à brun, à l'exception des :
  - constructions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ;
  - toits en matériaux nobles (zinc, cuivre, etc.) ;
  - équipements permettant la production d'énergies renouvelables ;
  - constructions anciennes avec toiture ardoise peuvent être restaurées avec un matériau identique.
- Les toitures des annexes et dépendances peuvent être mono pente.
- Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils aient la même pente que le toit de la construction.

**Clôtures sur rue :**

- Les clôtures neuves, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, sont constituées :
  - soit d'un mur plein recouvert par un chaperon,
  - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales variées,
  - soit d'un grillage ou une grille.
- Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.
- L'utilisation de clôtures :

- préfabriquées présentant l'aspect de plaque-béton,
- de fil de fer barbelé,

est interdite.

- L'extension d'une clôture d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres est autorisée à condition que sa hauteur ne dépasse pas celle de la clôture existante.

#### **Clôtures mitoyennes :**

- L'utilisation de clôtures de fil de fer barbelé est interdite.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.**

### **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum 2 places par logement dans l'emprise privée.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de changement de destination si le bâtiment existant et la configuration de la parcelle ne permettent pas d'envisager l'aménagement de place de stationnement.

### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute construction ou projet d'aménagement doit être accompagné d'un projet paysager.

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.