

# **- 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.

Les règles ont pour objectif de :

- favoriser la réhabilitation
- permettre la rénovation dans la même emprise et volumétrie
- autoriser des constructions nouvelles qui s'inspirent des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel elles s'intègrent.

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

### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

1. L'ouverture de carrières
2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics, ou aux aménagements paysagers qui y sont liés
3. Les activités économiques incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, olfactives, stockage de produits inflammables...)
4. Le stationnement isolé des caravanes
5. Les terrains de camping et caravaning
6. Les dépôts de toute nature
7. Les nouvelles installations classées
8. Les nouvelles exploitations agricoles

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

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.
2. Dans un souci de préservation du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

1. 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 en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.
4. 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 ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

**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.

Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

### **3. Eaux pluviales**

#### **Cas n° 1 : absence d'un réseau public d'évacuation des 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. 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**

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.

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.

### **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 les secteurs où l'ordre continu prédomine, on poursuivra les alignements existants. Sinon, les constructions respecteront un recul de 1.50 m par rapport au domaine public.
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.

#### **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 s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.
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.

## **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.
- 1.4** Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront aux recommandations insérées dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

### **2. Implantation des constructions :**

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

Les mouvements de terres qui ne sont pas liés à l'accès aux constructions sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux. Ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites de propriété et se termineront à 0.00 m sur les limites.

### **3. Aspect des façades, murs et éléments verticaux :**

#### **3.1 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,
- les types d'occultations,
- les couleurs et les textures de tous les éléments composant la façade. En ce qui concerne les volets, des adaptations de teintes sont possibles,
- 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.

### 3.2 Constructions neuves :

Les façades de bâtiments neufs seront enduite, avec ou sans bardage.  
Les constructions d'aspect bois feront l'objet d'une étude particulière d'intégration à l'environnement bâti existant.

### 3.3 Couleurs et textures pour toutes les constructions :

Enduits : ils seront de couleur gris-beige nuancé (tonalités pastel et ocrées) et seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.

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,

Constructions d'aspect bois en tout ou partie :

- Les constructions seront traitées de manière contemporaine et ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu et notamment à l'aspect chalet,
- Les boiseries ne seront pas croisées dans les angles et en pleines façades,
- L'aspect rondins est prohibé,
- La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel sans traitement,
- L'assise en maçonnerie des constructions sera de teinte gris beige.

## 4. Aspect des toitures :

### 4.1 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.
- En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de celle de l'ardoise naturelle.

### 4.2 Toitures des constructions neuves :

Volumétrie :

Elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

Pente :

La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Elle doit être comprise entre 70 % et 100 %. Elle peut être ramenée à 50 % pour les annexes accolées aux bâtiments principaux.

Dans les terrains en pente, lorsqu'elles s'intègrent au terrain naturel, il est admis pour les annexes ne comportant pas plus d'un seul niveau, des toitures terrasses recouvertes de terre végétale engazonnée ou bien aménagées en terrasse accessible.

Matériaux :

La couleur des matériaux employés en couverture doit se rapprocher de celle de l'ardoise naturelle.

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 au minimum 0.80 m.

**4.3 Ouvertures en toitures :**

Seules sont autorisées les fenêtres pour toit en pente.

**5. Clôtures :**

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.

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.

**6. Murets :**

Les murets traditionnels en pierre devront être préservés et restaurés.

**7. Création architecturale :**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

**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 :

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

De plus, dans les ensembles de plus de trois lots, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.

Dans le cas de logement social financé par des prêts aidés de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.



**2.2** Pour les petits commerces isolés, les ateliers artisanaux et les bureaux :  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

**2.3** Pour les restaurants et les hôtels :  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant  
2 places pour 3 chambres

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne sont pas cumulatives : la règle applicable sera la plus contraignante.

**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 U et dans un rayon de 200 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 le long des clôtures :**

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...).

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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