

CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES U, Ua et Ub

Les zones urbaines d'habitat sont définies conformément à l'article R.123-5. Elles ont été désignées zones U, Ua, et Ub. Ces zones comprennent les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les articles qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu existant, ainsi que dans la protection des boisements.

Ces zones se caractérisent par une forme urbaine agglomérée, intégrant le tissu mixte du centre bourg et les principaux quartiers qui se sont créés sous forme de lotissement ou d'habitat discontinu.

La zone U correspond au centre bourg au sein duquel se développe le tissu commercial de la commune.

Le secteur U B3, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR.

La constructibilité est la règle générale, à l'exception de certaines installations classées.

La zone Ua correspond aux hameaux. Ils sont caractérisés par un habitat dense.

La zone Ub correspond aux extensions du centre bourg de densité moyenne, l'habitat est présent sous forme de lotissements ou d'habitat diffus le long des voies principales.

Le secteur Ub B2, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles.

Le secteur Uba correspondant aux quartiers urbanisés sous boisements.

Les secteurs Uba B2, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR .

La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdits que :

- les bâtiments et occupation du sol à usage d'exploitations agricoles, aquacoles ou d'élevages sauf celles mentionnées à l'article 2.
 - les constructions et les lotissements à usage industriel,
 - les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
 - les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, mobil-homes, campings cars
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les carrières, gravières ou sablières,
 - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.
- b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.
Pour les secteurs U B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR
Pour les secteurs Uba B2 et Ub B2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

a) règle générale

1. Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions existantes à usage agricole, ou d'élevage, ainsi que leurs extensions, à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du PLU
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Pour la zone Ub :

- les lotissements et groupes d'habitations, sous réserve des conditions d'accès sur la RD 145
 - 2. Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de constructions prévues aux alinéas ci-dessus ne sont admises que si :
 - elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur local,
 - elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
 - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.
 - 3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.
Pour les secteurs U B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR
Pour les secteurs Uba B2 et Ub B2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5 x 5 m au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

Toutefois, dans le cas de terrains bâtis, l'accès aux voies pourra être dimensionné à 4 m sauf si les dispositions de l'alinéa précédent peuvent s'appliquer.

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.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

2 – Voirie desservant plus de 3 lots

La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile et desservant plus de 3 lots, est soumise aux conditions suivantes :

- | | |
|--------------------------------|-----|
| - largeur minimale de chaussée | 5 m |
| - largeur minimale d'emprise | 8 m |

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toutefois des largeurs minimales de chaussée et d'emprises différentes peuvent être admises sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

3 – Voies desservant 3 lots maximum

Les petites voies publiques ou privées desservant 3 lots maximum doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 m et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

4 – Les voies en impasse

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

5 – Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Tout lotissement doit disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

Dans la zone Ub, en l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Dans les zones U et Ua, lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

1. règle générale.

○ Dans les zones U et Ua, toute construction ou installation, doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- implantation des constructions au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait,
- implantation des constructions en retrait de 5 m minimum de l'emprise publique sans excéder 10 m.

○ Dans les zones Ub, toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

○ Pour l'ensemble des zones :

— Pour les constructions annexes, des dispositions différentes peuvent être autorisées.

— Pour les lotissements, des implantations différentes peuvent être autorisées, sauf en bordure des voies existantes où le présent article s'applique.

2. Cas particuliers.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

- a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives

b) Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- e) Les auvents à une pente pourront être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas deux mètres au droit de ces limites.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- a) Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m.
- b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² et les piscines.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

Dans les zones U,Ua et Ub, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout, le nombre de niveaux est limité à R+1.

Pour les équipements publics, dans la zone U, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère et 10 m à l'égout. Le nombre de niveau est limité à R+2.

3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- . les constructions ou aménagements des bâtiments publics,
- . les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes,
 - les pentes des toits seront comprises entre 28% et 33%
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées. Dans le cas des bâtiments publics, seront admises les couvertures en POLYTUIL ou équivalent.
 - les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, ...).
 - Le bois ne sera accepté que si la mise en œuvre de ce matériau s'intègre dans l'environnement, afin d'éviter tout style architectural et patrimonial non adapté à la région (chalets, ..).
- les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux seront admises : dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune".
- le bardage métallique

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, rosé, tons pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage ou clôture à claire voie limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m
- La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,70 m de hauteur (clôture ...)

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement au moins doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions du l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes de hautes tiges.

Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Pour toute opération d'aménagement, destinée à l'habitat, couvrant un hectare ou plus, un ou plusieurs espaces libres, représentant 10% de la superficie de la zone aménagée doivent être ouverts au public sous forme d'espaces verts, d'aires de jeux pour les enfants, de places, de mail planté ou de circulation réservée aux piétons et aux deux-roues.

Secteur Uba,

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres et arbustes existants intéressants à conserver.

Sur chaque lot, il devra être conservé ou recréé une superficie d'au moins 30% d'espace vert planté de hautes tiges en pleine terre, avec au moins 1 arbre pour 100 m² d'espace vert.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones U et Ua Le COS est fixé à 1

Dans les zones U et Ua le dépassement du COS est autorisé, à condition qu'il soit motivé par des prescriptions d'architecture et d'urbanisme. Il est plafonné à 2.

Dans les zones Ub et Uba le COS est fixé à 0,4