

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

Zone urbaine affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux petites activités et services qui en sont le complément habituel.

On distingue au sein de cette zone quatre secteurs :

- Un secteur U a, où les bâtiments sont construits en ordre continu (centre ancien),
- Un secteur U b, où les bâtiments sont plus récents et d'une densité plus faible,
- Un secteur U c, où le dispositif d'assainissement autonome est admis,
- Un secteur U p, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du patrimoine architectural et historique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

U 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article U2 sont interdites et notamment :

Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité d'élevage économique ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production.

U 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

1 - Sont admises, à l'exception des terrains localisés en secteur U "p" et comme Elément Paysager sur les documents graphiques, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier
 - d'équipement public
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureau et de services,
 - d'entrepôt commerciaux,

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitations) à dominante d'habitat (plus de 50% de la surface hors œuvre nette totale de l'opération) et relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.

- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- L'extension des bâtiments agricoles.
- Les installations et travaux divers du type :
 - aires de jeux et de sports,
 - aires de stationnement.

2 - Secteur U p, ne sont autorisés que la réhabilitation, l'extension mesuré et le changement de destination des bâtiments, sous réserve de respecter la typologie architecturale du site et la vocation du secteur.

3 - Élément Paysager :

Ne sont autorisés que la restauration des éléments bâtis localisés comme Élément Paysager sur les documents graphiques.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

U 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement).

U 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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.

2 - Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Secteurs U c et U p : En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout de ce réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectants.

Dans le cas d'opérations d'ensemble et en absence de réseaux, 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 de 100 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

3 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

U 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteurs U a et U b, non réglementé.

En secteur U c et U p :

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction, devra être conforme à la superficie déterminée par l'étude d'aptitude des sols.

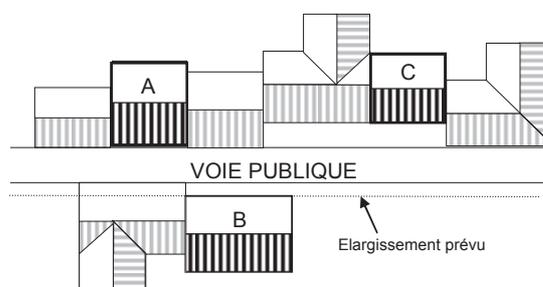
Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, ou de la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, il n'est pas exigé de surface minimale.

U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur U a :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement (fig.A) ou à la limite qui s'y substitue (fig.B), sauf si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait (fig.C) dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

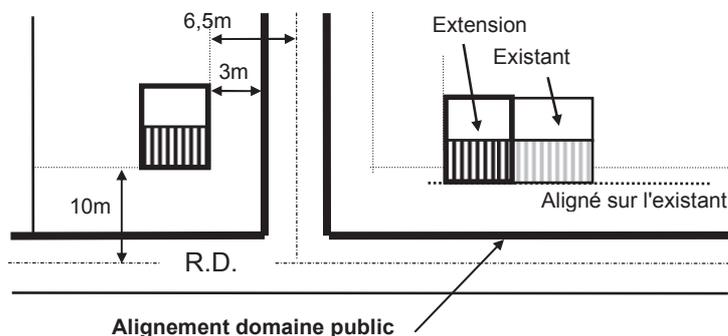


Dans le cas où le bâtiment libère des espaces libres le long des voies et emprises publiques, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments architecturaux complémentaires du bâtiment, (porches, murs, portails,...).

Dans les secteurs U b, U c et U p :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m de l'axe des routes départementales. Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement et 6,50 mètres de l'axe de celle-ci.

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieur à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).

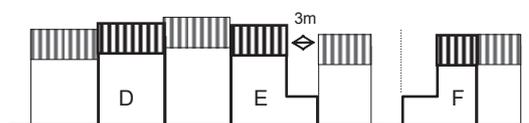


U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs U a et U p :

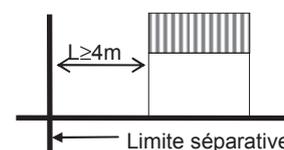
Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (fig.D).



Dans le cas où il est impossible de respecter l'implantation indiquée ci-dessus, il sera autorisé pour les projets de constructions ne pouvant atteindre les deux limites séparatives : un recul minimum de 3m (et $L \geq H/2$) sur l'une d'entre elles (fig.E). Si une construction existe déjà sur l'une des deux limites séparatives, le nouveau bâtiment devra s'y accoler (fig.F).

En secteurs U b et U c :

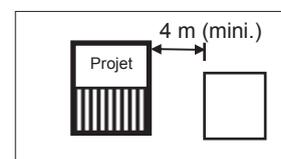
Les constructions doivent être implantées à au moins 4m des limites séparatives.



U 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, deux constructions seront implantées à une distance égale au moins à 4m. Cette distance sera portée à 5m, par rapport aux Eléments de Paysage, localisés aux documents graphiques.



U 9

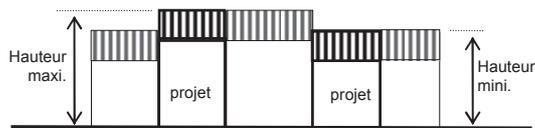
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

U 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****En secteurs U a et U p :**

Afin d'harmoniser cet espace bâti, la hauteur au faîtage de toute nouvelle construction devra se situer entre la hauteur de la construction la plus haute et celle la plus basse des bâtiments mitoyens.

Toutefois, dans le cas de construction isolée, la hauteur limite sera donnée par celle du bâtiment existant sur le terrain, ou faute de bâtiment par le faîtage du bâtiment le plus proche. De même, en cas de reconstruction, il pourra être autorisé une hauteur identique à l'ancien bâtiment.

**En secteurs U b et U c :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

Néanmoins, cette hauteur sera limitée à 5 mètres depuis le terrain naturel, pour les constructions localisées à une distance inférieure à 15m de l'axe de la R.D.3 bis.

D'autre part, cette hauteur de 8m pourra être dépassée dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure ($H_{\text{existant}} = H_{\text{extension}}$).

U 11**ASPECT EXTERIEUR**

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti. Sachant que cela n'empêche pas la création (*exception faite des terrains localisés en secteur U "p" et comme Elément Paysager*) d'architecture contemporaine dont le parti est justifié, les toitures, les façades, les matériaux, les détails d'architecture et les clôtures peuvent être traités différemment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

1 - Toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 27 et 33%).

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture.

2 - Façades :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays. Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochantes sont interdites.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, à leur dimensionnement, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière. Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en sur-épaisseur.

3 - Matériaux :

les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

Il en est de même de l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ...

4 - Détails d'architecture :

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

Les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale.

5 - Clôtures :

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures donnant sur rue devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être :

- un mur traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays,
- un grillage,
- une haie végétale.

En secteurs U b et U c, les clôtures auront une hauteur maximum sur rue et entre voisins de 1,80 mètre de haut par rapport au terrain naturel.

6 - Disposition applicable au secteur U p :

Les bâtiments et leurs annexes ne peuvent être que réhabilités et agrandis selon une mise en oeuvre et une utilisation de matériaux respectant la typologie architecturale existante du secteur, aussi bien au niveau de la toiture, des murs, des ouvertures que des clôtures.

7 - Élément de Paysage :

Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdits. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

U 12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Selon l'article R.111-4-a du Code de l'urbanisme : "La délivrance du permis de construire sera subordonnée : A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire".

U 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de terrain non construit.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces communs libres seront aménagés en espaces verts.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. (parc du château) par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**U 14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

En secteur U a, le C.O.S. est non réglementé.

En secteurs U b et U c, le C.O.S. maximal est de 0,12.

En secteur U p, l'extension des constructions autorisées à l'article 2 est limité à 30% du volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les équipements et installations d'intérêt général à vocation scolaire, sanitaire, hospitalière, sportive, socio-éducative et culturelle.