

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

Caractère de la zone : Zone urbaine centrale structurée en alvéoles, à vocation d'habitat essentiellement.

En tant que centre du bourg, cette zone doit comporter une pluralité de fonctions.

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

#### **Article Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### Sont interdits :

- Tout nouveau bâtiment à usage agricole qui ne serait pas en continuité d'un corps de ferme en activité,
- les établissements hippiques,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue (articles R443-6 et suivants, R443-7 et suivants du code de l'urbanisme),
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R443-13.1 du code de l'urbanisme,
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière, de la circulation,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R444-1 et suivants soumis au code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme,
- tout bâtiment et toute installation à caractère industriel,
- les dépôts à ciel ouvert autres que ceux liés à une activité existante et dans son enceinte,
- il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit de la RN 31 tels que définis au titre I, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

**Article Ua2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Rappels :

- . L'édification de clôtures est soumise à autorisation. (déclaration de travaux)
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous conditions :

- Les hôtels et les restaurants sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- les groupes de garages sous réserve d'une bonne intégration architecturale et implantés en retrait de l'alignement sur rue,
- les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

**Sauf application d'une disposition d'alignement, sont autorisées en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :**

- les constructions et installations d'intérêt général.
- Les extensions ou additions de faible importance représentant au maximum 20% de la SHON du bâtiment concerné à la mise en vigueur du P.L.U. et pour un maximum de 50 m<sup>2</sup>. Toutefois pour les bâtiments de moins de 100 m<sup>2</sup>, une extension de 20 m<sup>2</sup> sera autorisée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua3 - Accès et voirie**

#### **Accès :**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans une zone urbanisable.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la topographie des lieux, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et être adaptés à l'opération future (type de trafic généré par la construction).

Les groupes de garages doivent présenter un accès unique sur la voie

#### **Voirie :**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques doivent correspondre à leur destination et à leur importance.

#### **Règle particulière :**

Les cheminements à préserver repérés et figurants dans le diagnostic de la commune, doivent être maintenus dans leur fonction et leur gabarit tout en admettant une adaptation mineure de leur tracé.

### **Article Ua4 - Desserte par les réseaux**

#### ***Electricité/ télédistribution***

Les lotissements ou les ensembles d'habitations nécessitant la réalisation d'une voie devront prévoir l'aménagement des réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

#### ***Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### ***Assainissement***

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique.

A défaut d'un réseau collectif d'assainissement existant face au projet, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le dispositif d'assainissement individuel doit alors pouvoir être mis hors circuit, de manière à ce que la construction puisse se raccorder au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

## **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des fossés ou des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer (les fossés repérés sur le plan de zonage sont à préserver).

### **Article Ua5 - Caractéristiques des terrains**

#### ***Terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif***

Pour être constructible, tout terrain non desservi par l'assainissement collectif doit avoir une superficie d'au moins 500 m<sup>2</sup> pour un logement, et 100m<sup>2</sup> de plus par logement supplémentaire.

#### ***Terrains raccordés au réseau d'assainissement collectif***

Non réglementé

### **Article Ua6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

S'il n'existe pas de mur de clôture sur rue, opaque, de qualité, et d'une hauteur minimale de 2,20 m, les nouvelles constructions seront édifiées à l'alignement. Si la totalité de la façade du terrain hors accès n'est pas couverte, un mur opaque de 2,20m de haut prolongera la construction préservant ainsi la continuité du front bâti (hors accès).

Sauf pour l'extension d'habitations ou d'activités existantes, l'aménagement ou le changement d'affectation de bâtiments existants en bon état à la mise en place du PLU, les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 20 m et les constructions annexes dans une bande de 30 m à compter de l'emprise publique.

Au delà de 30 m de l'emprise publique, seules les annexes représentant au total un maximum de 12 m<sup>2</sup> de surface au sol seront autorisées.

*Les retraits possibles :*

*Un retrait partiel de la construction inférieur à 2,00 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisé pour des raisons de topographie ou de configuration des parcelles. Un mur de clôture sera alors réalisé en continuité de la façade de la construction autorisée.*

*Ne sont pas pris en compte pour le calcul des retraits : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur n'excède pas 0,50 m.*

### **Article Ua7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Limite séparative : l'article 7 régit l'implantation des constructions par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle, qui n'est pas concernée par l'article 6.

#### ***Dans la bande de constructibilité de 30 m :***

Les constructions doivent être édifiées :

- sur au moins une limite séparative,

Et :

-avec une marge (M) au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée sans jamais être inférieure à 3 m sur la ou les autres limites.

**Au-delà de la bande de constructibilité de 30 m :**

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative

**Article Ua8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :**

Non réglementé

**Article Ua9 - Emprise au sol**

Emprise au sol : il s'agit de la projection verticale des constructions au sol. Ne sont pas pris en compte les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur n'excède pas 0,50 m.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface totale du terrain comprise dans la zone Ua.

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la surface du terrain.

**Article Ua10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 7m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus élevé de la chaussée, situé face à la construction.

**Article Ua11 - Aspect extérieur**

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

Elles doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur (article R 111-21 du Code de l'urbanisme).

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

**Matériaux**

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte comparable au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur.

- Lorsque les façades sont en pierres ou en moellons les joints doivent être de la même teinte que le matériau principal.

- Les sous-sols apparents doivent être traités de la même manière que l'ensemble de la construction.

### **Couleurs**

- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble  
Souligner, éventuellement, le rythme des façades,

- le blanc pur est interdit.

### **Baies**

- Les baies éclairant les pièces principales d'habitation doivent être plus hautes que larges, le rapport entre la hauteur et la largeur ne doit pas être inférieur à 1,3.

### **Toitures**

- La pente des toitures des habitations et des annexes accolées sera d'au moins 45° sauf pour les vérandas et les dispositifs de récupération d'énergie solaire.

- Les matériaux des toitures et des dispositifs et installations situés sur le toit à l'exception des bâtiments agricoles et des vérandas seront des tuiles brunies, des ardoises, ou des matériaux d'aspect similaire.

- Les châssis de toit doivent être plus haut que large et mesurer au maximum 0,78m x 0,98m.

- Un encuvement d'au moins 0,8 m est imposé.

### **Clôtures**

#### **Clôtures sur rues**

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs de clôture sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être composés de matières minérales, être opaques, et d'une hauteur comprise entre 2.20m et 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

Les plaques de ciment sont interdites pour les clôtures sur rue et celles allant de la façade des constructions à la voirie.

Les portes et portails sur rue, devront par leurs formes, leurs matériaux et leurs couleurs, présenter une simplicité d'aspect. L'utilisation du bois est recommandée.

#### **Clôtures latérales et de fond de parcelle**

Les clôtures latérales participent à la qualité des alvéoles vertes qui fondent l'identité du bourg.

Elles seront constituées de préférence de grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Cependant les clôtures constituées de plaques de ciment d'une hauteur inférieure à 0.5m et surmontées d'un grillage sont autorisées à condition qu'elles soient doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés sauf en cas de disposition d'alignement ou d'aménagement d'accès.

## **Annexes**

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et de préférence reliées aux bâtiments existants.

L'utilisation du bois apparent non teinté est autorisée uniquement pour la construction des annexes édifiées au-delà de 30 mètres de l'emprise publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de plantations d'essence locale.

## **Article Ua12 - Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé :

- 1 place de stationnement **par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat**
- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété,
- **pour les constructions à usage d'habitation collective**, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement,
- **pour les constructions à usage de bureau et d'activités artisanales** 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction,
- **pour les constructions à usage de commerce** de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente,
- **pour les hôtels et les restaurants**, 1 place de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui lui font défaut.

Les stationnements à ciel ouvert devront être réalisés de préférence avec des matériaux perméables (sol stabilisé, pavés à joints vifs,...) afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

## **Article Ua13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), de manière à participer à leur insertion dans le site, à améliorer le cadre de vie, et à contribuer à la gestion de l'eau pluviale.

Ces aménagements devront tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à la mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie afin que leur composition soit adaptée.

Les essences utilisées doivent être locales.

Il est conseillé d'appliquer les recommandations présentées dans la plaquette du CAUE.

**SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**Article Ua14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.