



Septembre 2011

PLU

Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ua

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua correspond au tissu ancien et au cœur de bourg de la commune. Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par la mixité de fonctionnement : habitats, commerces, services, équipements, activités artisanales.

Un secteur de la zone Ua est soumis aux risques d'inondation de l'Isac, ce risque est évalué à partir de la crue de 1996, plus forte crue connue. Les niveaux d'implantation des seuils sont définis à partir de la cote NGF du niveau des plus hautes eaux connues auquel a été ajoutée une marge de 0.3 m par principe de précaution. Le secteur concerné est de ce fait assujéti à la réglementation des zones inondables, **et répertorié en sous-secteur Uai**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur. Dans ce secteur, le pétitionnaire devra fournir un plan-masse qui sera rattaché au système altimétrique NGF-IGN 69.

Cette zone est concernée par le périmètre du bassin calcaire
Il est rappelé aux pétitionnaires dont le projet est localisé sur le bassin calcaire qu'ils doivent prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et pour garantir la faisabilité des projets de construction.

RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque karstique, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article Ua 2 et sauf les aires de stationnement,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article Ua 2,

- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2,
- Les éoliennes.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- L'extension de bâtiments d'activités artisanales et les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont compatibles pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou s'ils sont nécessaires par rapport au risque d'inondation ou si la topographie l'exige.
- Les démolitions de bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable comme prévu par le Code de l'Urbanisme.

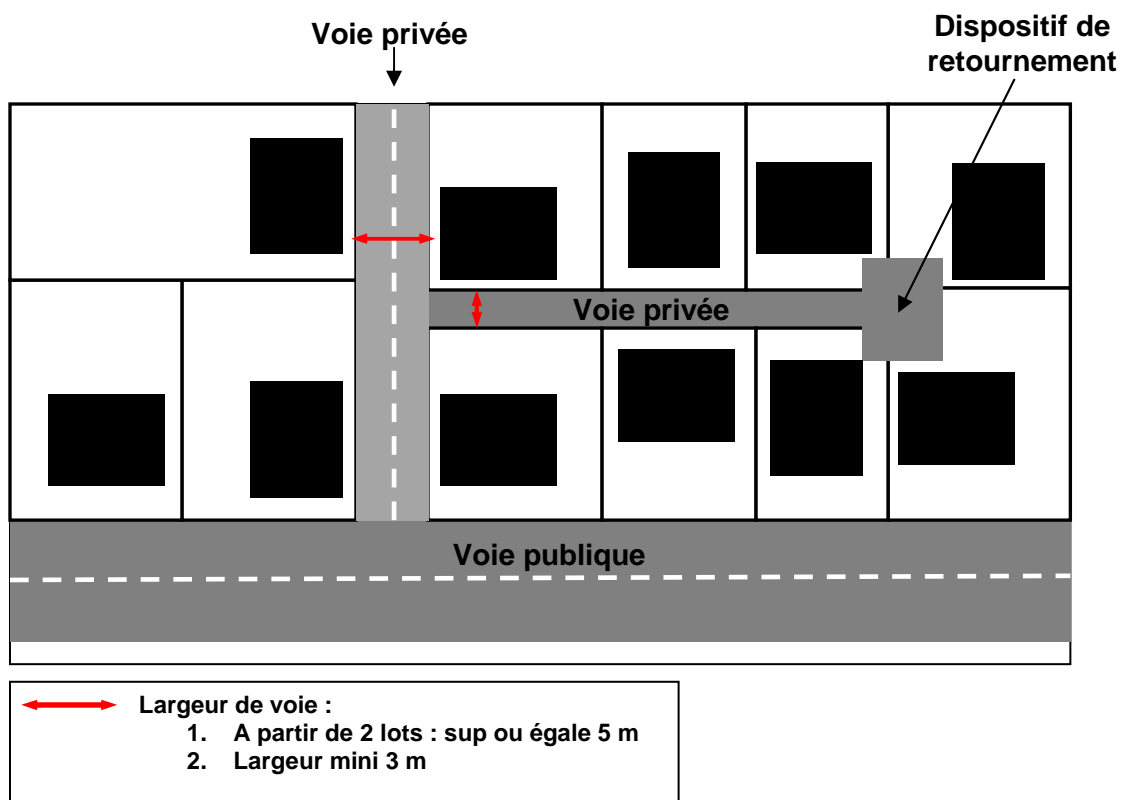
En sous-secteur Uai :

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, l'extension, le changement d'affectation, les constructions à usage d'habitation ou d'activités sous réserve que le seuil plancher soit implanté à plus 0.3 m de la crue maximale du secteur.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS

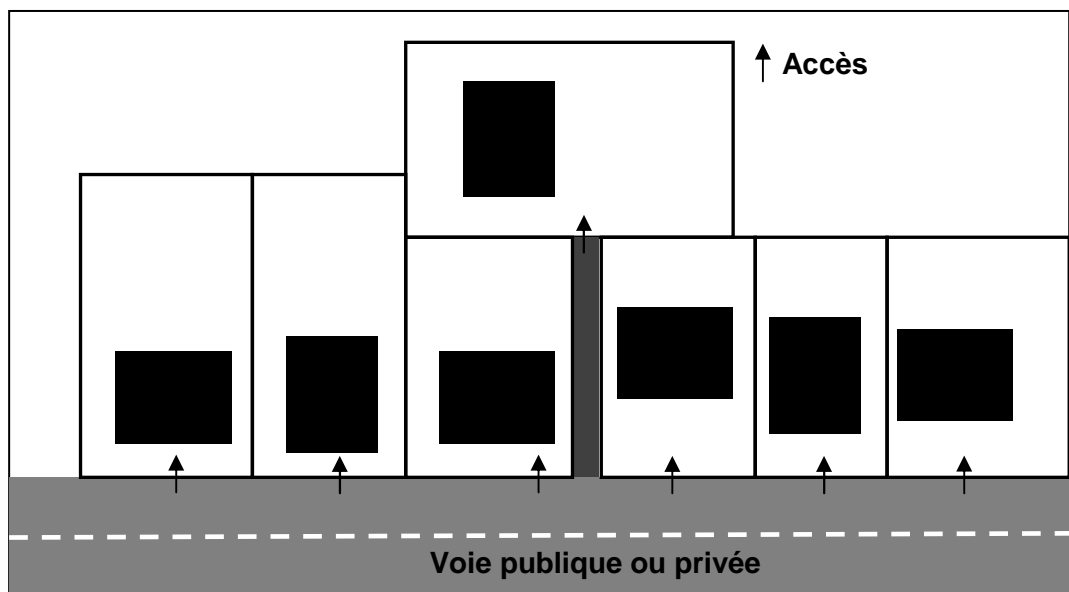
I. Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - o À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieure à 5 mètres de largeur minimale d'emprise à partir de 2 lots.
 - o Aux besoins de circulation du secteur,
 - o Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer, à partir de 2 lots ou d'une longueur de 50 mètres et plus devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.



II. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

La récupération des eaux de pluie pour un usage à l'intérieur et/ou à l'extérieur des bâtiments est soumise au cadre législatif en vigueur.

II. Électricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire. Tout projet doit s'y conformer.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux pluviales

- Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Deux possibilités :

- soit implantation de la construction à l'alignement,
- soit implantation de la construction en retrait. Dans ce cas, l'alignement sera constitué par un mur de clôture, sauf en cas de création d'accès.

En cas de reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment ne peut être conservée que si l'implantation n'est pas en saillie par rapport à l'alignement.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions seront édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales, sauf :

- Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs logements, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements publics.
- Pour les annexes
- Pour les extensions

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Définition

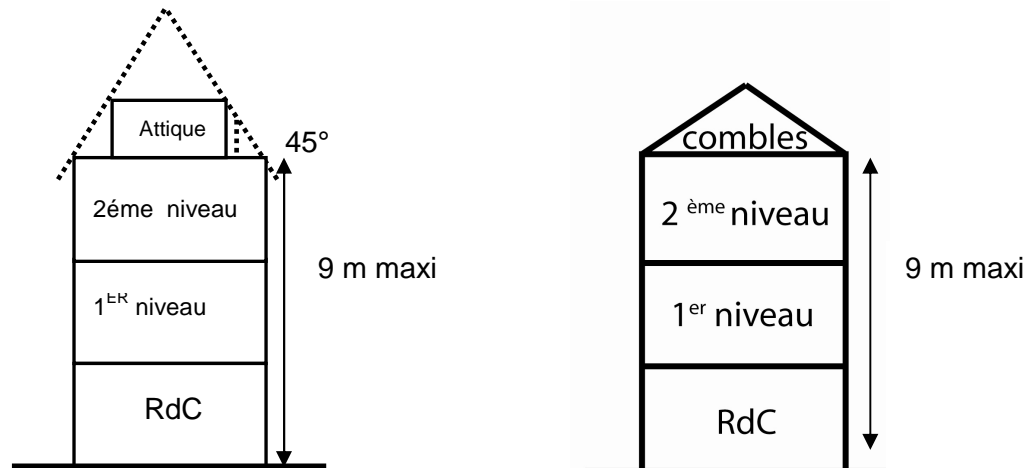
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

II. Hauteur des constructions

Un rdc + deux niveaux+combles ou attique.

Pour les constructions avec un attique, celui-ci s'inscrit dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal

La hauteur maximum des constructions (hors annexes) est limitée à 9 m à l'égout de toit ou l'acrotère.



III. Hauteur des annexes

La hauteur maximum des annexes est limitée 3,50 m à l'égout de toit ou l'acrotère.

IV. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques de superstructure, ni aux équipements d'intérêt public et/ou collectif (exemple : antenne pompier), ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.

a) Constructions et rénovations

- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en matériaux brillants sont interdits. Toute construction devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.

- Le présent règlement ne doit pas empêcher la réalisation de projets de construction qui se distingueront obligatoirement par leur qualité architecturale, leur aspect innovant sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

b) Toitures

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- L'utilisation de tuile est réservée aux extensions des bâtiments déjà couverts de tuiles.

c) Clôtures

En limite de voie :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain naturel à l'endroit où elle doit être réalisée.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1,5 mètre, sauf pour les équipements d'intérêts publics.

- L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
- Les clôtures projetées seront constituées:
 - Soit en maçonnerie traditionnelle ou en pâlis
 - Soit en maçonnerie basse (mur bahut) surmontée d'une grille, de lisses ou de panneaux de bois.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1.8 mètre.

Exceptions :

- Les piliers des portails ou d'entrées pourront être de hauteurs supérieures, mais de manière mesurée.
- Un dépassement de hauteur pourra être autorisé pour assurer une continuité d'un mur existant (en pierre ou en palis), dans ce cas la clôture devra être de la même nature.

Pour la composition des clôtures, sont interdits :

- Les clôtures en plaque de béton moulé de type palplanche. Elles pourront être autorisées uniquement en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.5 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type bâche « brise-vent »
- La tôle ondulée
- Les murs parpaings non enduits

En sous-secteur Uai :

Les clôtures ne doivent pas entraver la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

1 place au minimum par logement (individuel ou collectif)

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou sur un terrain distant de l'opération de moins de 200 m situé en zone U.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il pourra être fait application des dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.