

PLU à jour

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

juin 2007

6.- Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.

7.- Dans tous les secteurs les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité de nouvelles exploitations agricoles.

8.- En outre, dans les secteurs Ub et Uc, les constructions à usage d'industrie, de fonction d'entrepôt seule.

9.- La construction des sous-sols enterrés dans les secteurs Ua ri, Ub ri, Uc ri et Ua Ri.

10.- Les pylônes.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Dans les secteurs Ua et Uc seules sont autorisées les extensions des constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole

- Dans le secteur Uc, les constructions à usage d'artisanat et de commerce compatible avec le voisinage des zones habitées.

- Dans le secteur Ua, les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.

- Les antennes sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

- Les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies soient limitées à 40 m².

- Dans les secteurs U ri, les clôtures, plantations, espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

- Dans les secteurs Ua Ri et Ub Ri, seuls sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :

juin 2007

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua - Ub - Uc

La zone U correspond aux parties agglomérées de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant aux parties agglomérées les plus denses.
- Ub correspondant à l'extension de l'urbanisation.
- Uc correspondant aux habitats.

Ainsi que les secteurs concernés par des risques naturels :

- Ua Ri et Ub Ri liés à des risques moyens d'inondation.
- Ua ri et Uc ri liés à des risques faibles d'inondation.
- Ua rv et Uc rv liés à des risques moyens de ravinement.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2.- Les terrains de camping caravanage, le stationnement de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 3.- Les résidences mobiles de loisirs.
- 4.- Les parcs de loisirs et aires de jeux ouverts au public.
- 5.- Le dépôt de véhicules.

juin 2007

a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,

b) sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

* les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,

* la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.

c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

* les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain.

d) les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, appelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

juin 2007

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

III - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou toute autorisation destinée à la création d'un nouveau logement doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel respectant les filières préconisées par le zonage d'assainissement sera autorisé.

2 - Eaux pluviales :

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, et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements ou dispositifs respectent le zonage d'assainissement.

Juin 2007

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs *Ua*, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans tous les secteurs *Ub* et *Uc*, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cas des constructions sur limites :

Lorsqu'une construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 2,5 mètres sur limite ; sa longueur ne dépassera pas 6 mètres sur ladite limite. Dans le secteur *Uc*, seules les annexes sont autorisées.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10) ou pour des constructions d'annexes simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Des implantations différentes pourront être admises pour les aménagements ou extensions des constructions hors des normes citées précédemment ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Juin 2007

3. - Risques naturels :

- Dans tous les secteurs *U ri*, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le dégât des eaux (cf. fiche conseil n° 0).

- Dans tous les secteurs *U rv*, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre tout dommage du fait de l'action des eaux (cf. fiche conseil n° 0).

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie minimale pour construire est fixée à 1 500 m² en cas d'assainissement individuel conformément au zonage d'assainissement.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Dans tous les secteurs *Ua*, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer sauf dans le secteur repéré zone de prescriptions architecturales aux documents graphiques, où les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans tous les secteurs *Ub* et *Uc*, sauf dispositions contraires au document graphique les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Juin 2007

Article U 9 - Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30 dans le secteur *Ub* et 0,25 pour le secteur *Uc*.

Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres mesurée à l'égoût de toiture dans le secteur *Ua* et à 7 mètres dans les secteurs *Ub* et *Uc*.

Des hauteurs différentes pourront être admises notamment pour des bâtiments publics destinés à être un point de repère dans le paysage ou en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment disposant d'une hauteur supérieure différente du seuil fixé au présent article.

Article U 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

L'implantation et l'architecture

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie de la région.

Juin 2007

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les toitures

Elles seront obligatoirement dans le ton "terre cuite vieillie" à dominante rouge et rouge nuancé, et, réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, les couvertures seront dans le ton "terre cuite vieillie" à dominante rouge et rouge nuancé mais pourront être colorées par projection.

L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques sur les toitures est autorisée.

La pente des toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leur annexe, la pente des toitures sera obligatoirement supérieure ou égale à 40 % et inférieure ou égale à 100 %.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 40 % ou supérieure ou égale à 100 % pourra être conservée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures terrasses et les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé, sauf pour les annexes implantées sur les limites séparatives, sont interdites.

Débords de toitures

Les débords de toitures doivent être au minimum de 0,50 mètre sur façades et de 0,30 mètre pour les pignons, sauf en limite séparative. Ces débords sont portés respectivement à 0,30 et 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Juin 2007

accident avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles.

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garages et de remises.

Doivent être sauvegardés :

- les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment,
- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit,
- les constructions en pisé ou ayant une architecture caractéristique de la région.

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou 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, à moins de 150 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.

Il est exigé :

- * 1,5 emplacements par logement collectif,
- * 2 emplacements par logement individuel,
- * 1 emplacement pour 25 m² de S.H.O.B. de commerce, service, bureau, artisanat,
- * 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel.

Article U 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Juin 2007

Toutefois, pour les vérandas, la couverture vitrée est autorisée et peut avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment. Cependant, leur conception devra être cohérente avec la construction principale.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex : le blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plâtré de ciment...) est interdit.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures

Leur hauteur sera limitée à 2,00 mètres, qu'il s'agisse de haies végétales (cf : article 13) ou de constructions ; dans ce dernier cas, la partie minérale ne devra pas excéder 0,60 mètre et pourra être surmontée d'un dispositif simple en bois, en grille ou en grillage. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuilles caduques.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre, pisé ou en galets. Leur hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant.

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes :

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type des toitures à deux pans sans

Juin 2007

La plantation d'arbres-tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (arbres de moyen ou petit développement tels que érables, arbres à fleurs, fruitiers...).

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à 15 % de la surface de terrain support de l'opération.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (tels que charme, cornouiller, chèvre-feuille, noâne, seringat, groseiller, prunellier, lilas, genêt, forsythia, amélanchier, céanothe, cognassier, deutzia, houx, laurier, aubépine, noisetier, fusain, viome...).

Les haies, constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant, ne sont autorisées que sur quelques mètres, sans dépasser 25 % de leur longueur.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dans le secteur Ua, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

Dans les secteurs Ub et Uc, il est fixé à 0,20.

Juin 2007