

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

L'ensemble des **Dispositions Générales du TITRE I** du présent règlement s'applique concomitamment aux dispositions de la **zone Ua**.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- d. Les exploitations forestières.
- e. Les pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques de plus de 12 mètres de hauteur.
- f. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs pouvant engendrer des risques et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE 1.2. LIMITATIONS D'USAGES, D'AFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

- a. Commerces et activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et les exploitations agricoles à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- b. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, sous réserve d'une intégration harmonieuse au cadre architectural et paysager des lieux et à condition que la reconstruction en cause ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- c. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.
- d. Les éoliennes domestiques ne pourront être admises que si elles n'ont pas pour effet de porter atteinte à la qualité du cadre paysager, architectural et patrimonial des lieux.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes.

ARTICLE 2.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Sauf cas particulier à justifier, les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies
 - soit à l'alignement des constructions voisines
- b. Les extensions, agrandissements, annexes accolées et prolongement de toute nature des constructions existantes doivent être implantées :
 - soit selon le même recul que la construction existante
 - soit selon un recul d'au-moins 3 mètres depuis la voie
- c. Un recul différent pourra être imposé si cela est justifié par des préoccupations liées à la sécurité publique ou pour assurer une intégration harmonieuse aux lieux avoisinants.

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a. Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite exacte de propriété
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné d'une des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Article 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- a. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de :
 - 6 mètres entre deux constructions principales
 - 3 mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment secondaire
 - 3 mètres entre deux bâtiments secondaires.

Article 2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

- a. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple sur un plan rectangulaire et peuvent associer plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U.
- b. Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

Article 2.2.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2.2. Hauteur des constructions

- a. La hauteur de tout bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8,5 mètres à l'acrotère.
- b. Toutefois, lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- c. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur du faîtage sera mesurée au milieu de la construction.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE. ARCHITECTURALE. ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

- a. Sous réserve de l'application des règles alternatives énoncées à l'article 2.3.1, les constructions à usage d'habitation devront présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect. Elles ne devront pas avoir pour effet d'apporter une rupture dans le cadre bâti ou paysager en raison d'un aspect incompatible avec le caractère des lieux.

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- b. Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

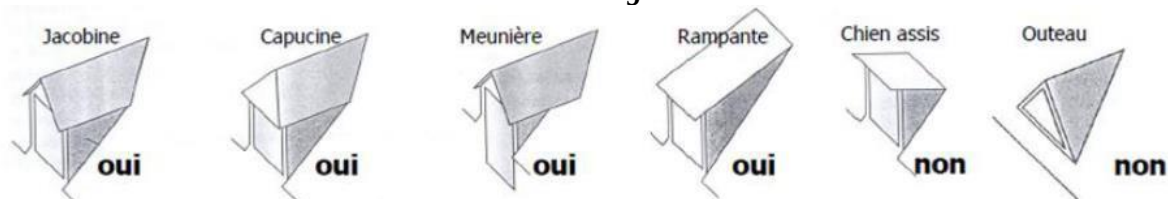
Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- a. Les volets roulants sont autorisés à la condition que le coffre soit intégré à l'intérieur du bâti. S'il existe des volets battants, ils devront être conservés à l'extérieur.
- b. L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et laissés apparents.
- c. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit.
- d. Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public. Dans tous les cas, ils ne devront pas être de nature à provoquer de gêne visuelle ou sonore incompatible avec le voisinage.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- a. Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrière des constructions non visibles depuis les rues.
- b. Les toitures seront à deux versants avec des pignons droits ou avec croupes ou demi-croupes. Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.
- c. Sont autorisées les lucarnes et châssis de toit à dominante verticale. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Schéma à valeur réglementaire



- d. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite rouge à rouge-brun, ou l'aspect de l'ardoise naturelle.
- e. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- f. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et vérandas.
- g. Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites.
- h. Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente.

- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables). S'ils peuvent être admis, les panneaux solaires seront encastrés dans la couverture, posés à l'horizontale et situés dans la moitié inférieure du rampant de couverture. Ils seront axés par rapport aux baies du niveau inférieur. Le cadre et les bordures seront de teinte gris anthracite ou noire. Ils seront de préférence installés en façade arrière.
- Les dispositifs générateurs d'énergie thermique, comme les pompes à chaleur, doivent être placés en façade arrière des constructions. Des prescriptions particulières pourront être imposées afin d'atténuer leur visibilité.
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique.
- Les matériaux nobles comme le zinc ou le cuivre.
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, ...).

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.) est interdit.
- c. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- d. Les murs anciens dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 mètres seront reconstruits à l'identique.
- e. Pour les nouvelles constructions principales situées sur les parcelles en limite de zone A, la clôture devra être constituée ou doublée d'une haie vive.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une étoile rouge, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir :
 - La présence physique de ces éléments doit être maintenue, sauf si l'état de dégradation justifie la destruction de ces éléments pour la sécurité publique,
 - Tous travaux et toutes constructions concernant les éléments identifiés doivent conserver et/ou restaurer et/ou mettre en valeur leur aspect extérieur, tel qu'il existe à date d'approbation du PLU (couleurs, forme, éléments de décors, etc.).
 - Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, les nouvelles extensions et annexes de ces bâtiments ne doivent pas altérer leur visibilité depuis l'espace public, ni dégrader l'esthétique du bâtiment, sur les parties visibles depuis l'espace public.
 - Lorsqu'il peut être envisagé un déplacement de ces éléments, cela ne pourra se faire que sur justification.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- a. Les espaces non bâtis – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus.
- b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- c. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les thuyas sont interdits.

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- a. Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une couleur vert clair en hachure :
 - Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination.
 - Sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.).
 - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 50 m² de surface de plancher et ne doit pas dépasser 10 % de la surface totale de la parcelle concernée.
 - Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les autres constructions.
 - Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Article 2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non règlementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieur à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m² ;
 - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations.
- c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima :
 - d'une place par logement

- d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux
- d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de :
 - 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé
 - 1 m² pour un vélo.

Article 2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
- b. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- d. L'accès à ces voies doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- e. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la voie qui présenterait le moins de gêne sera privilégié.
- f. Les voies nouvelles et accès privés en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.
- g. Les accès directs sur les Routes Départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

Article 3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

- a. Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- b. Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- b. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Article 3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes.
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.

Article 3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

- a. Les constructions devront disposer et être raccordées à un assainissement non collectif conforme.
- b. Eaux usées domestiques :
 - Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- Les rejets d'eaux usées domestiques, mêmes traitées, sont interdits dans un puisard, puit perdu, puit désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.
- c. Eaux usées non domestiques :
 - Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être subordonnés à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- d. Le dispositif d'assainissement non collectif doit permettre l'épuration des eaux usées et leur dispersion dans le sol. Toutefois, si la nature du sol ne le permet pas, les eaux usées traitées sont :
 - Soit réutilisées pour l'irrigation souterraine des végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées ;
 - Soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur (particulier, commune, DDT,) s'il est démontré par une étude particulière à la charge du propriétaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.
- e. En cas d'impossibilité de rejet conformément aux dispositions précédemment citées, les eaux usées traitées peuvent être évacuées par un puit d'infiltration. Ce mode d'évacuation est autorisé par la collectivité compétente en matière d'assainissement non collectif.

Article 3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique.
- b. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur.
- c. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales et communales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental et communal des eaux provenant de propriétés riveraines.
- d. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.
- e. Le déversement des eaux pluviales (gouttières, eau de ruissellement,) dans le système d'épuration des eaux usées est formellement interdit.

Article 3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.