

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

2

1. Zone Ua

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée correspondant aux centres anciens où les constructions sont généralement contiguës les unes aux autres.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...)

Certaines parties de la zone (Chanteloube) sont concernées par la loi littoral au titre des "espaces proches du rivage". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 67.

La disposition de l'article L.123-1-5 III 2° (cf. p. 4) s'applique sur toute la zone au titre des espaces bâtis.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ la création ou le développement notable d'activités agricoles,

ARTICLE Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ l'aménagement avec extension mesurée dans les limites fixées à l'article Ua 14 et la mise aux normes de bâtiments agricoles.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'alignement des voies. Cependant en cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le dépasse de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur sur les voies et emprises publiques.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives. Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassees de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre.

- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit, doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.
- ♦ La hauteur à l'égout des constructions doit être égale, avec une tolérance de un mètre en plus ou en moins, à la moyenne des hauteurs des deux constructions les plus proches sur la même voie, sans pouvoir dépasser la plus haute.
- ♦ La hauteur totale ne doit pas dépasser 13 mètres. A l'intersection de deux voies, un dépassement supplémentaire des règles ci-dessus est possible dans la limite de un mètre.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

Des exigences architecturales particulières devront être respectées en ce qui concerne :

1 - Les toitures

Pente

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments mitoyens. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les toitures sont à deux pans principaux. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toits à une pente ne sont autorisés que dans le cadre d'une extension, lorsque cette dernière est adossée à la construction principale.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

Ouvertures

La toiture ne comportera pas de chien assis. Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet, à structure bois comprenant deux versants (cf. illustration en annexe page 67). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

Une proportion de hauteur égale à deux fois la largeur semble intéressante pour les lucarnes. Elles devront être toujours plus étroites que les ouvertures en façades correspondantes.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement intégrés dans l'épaisseur du plan de toiture et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture. Ils ne sont autorisés que sur des toitures dont la couverture répond aux règles du paragraphe suivant et à condition d'être de la même teinte que la couverture.

Couvertures

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/rouge nuancé.

Les matériaux de couverture adaptés sont la lauze, l'ardoise naturelle, la tuile écaille ou la tuile plate petit module en pose verticale. Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés uniquement en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

Sens de faîtage

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens de faîtage principal sera parallèle à l'alignement et dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. En angle de rue et en extrémité d'impasse, le sens du faîtage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins, L'implantation est libre pour les annexes

Souche de cheminée

Les souches seront de section carrée ou rectangulaire, situées près du faîtage.

2 - Les façades

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances gris/ocres.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrons solaires, ...

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, limité à la partie supérieure triangulaire du pignon et réalisé en lattes verticales de teinte naturelle.

3 - Les ouvertures

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,...) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

Fenêtres

Les fenêtres dont la diagonale dépasse un mètre doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées triangulaires sont autorisées uniquement sur le pignon et devront être limitées aux combles.

Le châssis doit être en bois ou d'aspect bois teinté dans les teintes naturelles du bois.

Les contrevents doivent être en bois ou d'aspect bois teinté dans les teintes naturelles du bois. Ils sont entièrement pleins composés de planches verticales ou à persiennes traditionnelles et se rabattent en façade. Les persiennes repliables, les stores, volets métalliques, basculants, etc. sont interdits. Les volets roulants et les grilles mobiles sont interdits sauf pour protéger les devantures des commerces. Cependant, les volets roulants sont tolérés, uniquement en complément des volets rabattants, condition que le caisson soit entièrement dissimulé

Portes

Les portes et portes-fenêtres doivent être plus hautes que larges.

Concernant les encadrements, on se réfèrera à la réglementation relative aux fenêtres.

Pour les panneaux, le bois ou l'aspect bois sont les seuls matériaux autorisés.

Au moins un quart de la surface doit être constituée de panneaux bois.

Commerces

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les enseignes doivent être réalisées :

- soit en lettres séparées, ou exceptionnellement en panneaux éclairés extérieurement, sans pouvoir dépasser de plus de 20 cm l'aplomb de la façade.
- soit sous forme de drapeaux traditionnels ouvragés d'une surface maximum de 0,8 m².

4 - Les garde-corps

Ils sont de forme simple et discrets, en métal ou en bois.

5 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries). Les murs cyclopéens sont interdits.

6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètres (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Cependant :

- ce mur peut aussi être en pierres apparentes quelque soit le matériau de façade de la construction principale si d'autres murs en pierre apparente existent dans la même rue ou dans les rues adjacentes les plus proches.
- ce mur, qu'il soit en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, peut atteindre la hauteur d'un mur existant (sans toutefois dépasser 1,80 mètre) s'il en constitue le prolongement direct.

Le mur ou le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, peint ou revêtu, dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – Surfaces et densités

L'extension maximum de la surface des constructions à usage agricole est limitée à 10% de la surface existante à l'approbation du PLU. Cette limite peut être dépassée pour la seule mise aux normes d'une activité existante.