

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme traditionnelle. Il s'agit du cœur de la cité et du hameau de l'Hospitalet. Cette zone est majoritairement desservie par l'assainissement collectif. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- le stationnement isolé des caravanes
- les aires de stationnement privées
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

8

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 et AC2). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de la zone est concernée par les servitudes de protection des sites inscrits (servitudes AC2 repérés sur le règlement graphique).

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque Mouvements de Terrains) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est susceptible d'être affectée par des aléas mouvement de terrain (éboulements/Chutes de blocs, affaissements/effondrements, glissements de terrain, retrait-gonflement des argiles) et inondation cartographiés dans les annexes du PLU pour lesquels s'appliquent des principes de prise en compte conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude AS1 (Périmètre de protection des captages d'eau potable) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 200m² d'emprise au sol
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

5) Périmètre d'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

9

1) Voie publique

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voie privée

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m d'emprise pour un accès desservant deux habitations ou plus.

3) Voie en impasse

Les chemins se terminant en impasse doivent permettre le retournement selon les conditions définies en annexe du présent règlement.

4) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité ou en téléphonie doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Tous les branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux de téléphone seront réalisés en souterrain.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

10

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport aux voies publiques existantes ouverte à la circulation.

2) Alignement

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

3) Règle d'implantation

Une partie de la construction principale doit être implantée à l'alignement. Les autres constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une seule de ces emprises.
- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation à l'alignement n'existe plus.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ou de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique ou de forme de parcelle inadaptée.

11

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales dans une bande de 15m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics

A l'intérieur d'une bande de 15m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics, la construction est obligatoire au moins sur une limite séparative latérale. Du côté où la construction n'est pas implantée sur une limite séparative latérale, le retrait ne peut ni être inférieur à 0,90m, ni être supérieur à 4m.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales à l'extérieur d'une bande de 15m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics

A l'extérieur d'une bande de 15m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et devront respecter les règles de hauteur définies à l'article 10.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ou de la commission départementale des sites, perspectives et paysages
- en cas d'impossibilité technique ou de forme de parcelle inadaptée.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

12

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

A l'intérieur d'une bande de 15m d'épaisseur par rapport à l'alignement, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 9m.

Au-delà d'une bande de 15m d'épaisseur par rapport à l'alignement, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 4m de hauteur situé en limite séparative, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle. Ce gabarit pourra être dépassé dans le cas d'héberges existantes en limites séparatives d'une hauteur supérieure. Dans le cas de construction annexe (garage, remise, etc.) dont le pignon est situé en limite séparative, le faitage sera limité à 6m de hauteur. L'égout de toiture ou l'acrotère (pour les bâtiments à toits plats ou à très faible pente) sera limité à 4m de hauteur

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur

- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ou de la commission départementale des sites, perspectives et paysages
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application des servitudes AC1 et AC2

La zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de cette zone est concernée par les servitudes de protection des sites inscrits (servitude AC2 repérés sur le règlement graphique).

2) Rappel Réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les dispositifs et matériaux sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans les périmètres AC1 et AC2

4) Règles concernant la restauration et la transformation des constructions existantes

Règle générale

- tous travaux portant sur des bâtiments anciens existants doivent en respecter les dispositions d'origine et ne pas porter atteinte à leur qualité architecturale ;

- les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements, position ;
- les réparations ou modifications de maçonnerie seront exécutées à l'identique des techniques d'origine en respectant l'appareillage et/ou les techniques d'origine

Toitures

- le volume des toitures anciennes est à conserver ou à adapter en fonction du projet, sans altérer la composition de l'ensemble ;
- les matériaux des toitures sont :
 - les lauzes de pierre,
 - les tuiles plates, voire mécaniques,
 - l'ardoise de schiste, éventuellement en agglomération.
- le mode de pose, les dimensions, les détails de mise en œuvre peuvent faire l'objet de prescriptions particulières selon l'importance patrimoniale de l'édifice ;
- la création de châssis de toit peut être autorisée en nombre limité. Leur dimension devra être adaptée selon les différentes pièces à éclairer. Leur largeur ne devra pas excéder la largeur des fenêtres de l'immeuble concerné. Leur proportion sera plus haute que large et la pose encastrée. La position des ouvrages en toiture doit s'harmoniser avec la composition des façades. Les capteurs solaires devront respecter les consignes ci-dessus.
- la création de lucarnes, en nombre limité, ne devra pas porter atteinte à la volumétrie générale. Les lucarnes auront donc des dimensions réduites, en particulier en largeur, et s'inspireront des modèles existants sur le bâti ancien ;
- toute lucarne d'une largeur supérieure aux fenêtres de façades est interdite ;
- la suppression des lucarnes anciennes est interdite ;
- la suppression des souches de cheminées est interdite.

14

Enduits

- les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Le ciment est à proscrire sur les murs anciens construits en pierre et/ou en terre et dont le mortier est constitué de terre, terre et chaux, chaux et sable ;
- les enduits de ciment existants nécessitant une réfection seront supprimés ou dégradés et remplacés par un enduit au mortier de chaux ou similaire moderne. En cas d'impossibilité technique, ils pourront recevoir une peinture mate naturelle de la même teinte que l'enduit au mortier de chaux.

Joints

Les joints de maçonneries non prévues pour être enduites (bâtiments agricoles en général) seront réalisés au mortier de chaux - joints plats au nu de la pierre, ou joints creux pour conserver au maximum l'aspect de pierres sèche - finition broyée.

L'utilisation du ciment est à proscrire sur les maçonneries de pierre qui ont été prévues pour être enduites dès l'origine.

L'aspect de ces maçonneries apparentes n'est pas toujours satisfaisant, en particulier pour les habitations, et les risques d'infiltration d'eau à l'intérieur des murs sont grands ; ce traitement de façade pourra être prohibé selon l'intérêt architectural du bâtiment.

Menuiseries

Les menuiseries seront restaurées ou refaites à l'identique de celle d'origine, en particulier en façades sur le domaine public : les matériaux plastiques ou métalliques qui ne peuvent pas reproduire l'aspect des menuiseries anciennes sont interdits sur ces façades.

5) Règles concernant la construction neuve

Les constructions nouvelles, s'inspirant de l'architecture locale traditionnelle, devront en reprendre les éléments de composition pour tout ce qui concerne l'aspect extérieur :

- simplicité des volumes. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux - une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires. Sont à éviter les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais ;
- les toitures seront à deux pans symétriques en tuiles ou en matériau en ayant l'aspect, avec une pente proche de 45°C.
- les demi-croupes seront privilégiées en pignon.
- les murs pignons seront peu percés ;
- les murs pignons bardés de matériaux de couverture sont interdits.
- les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les constructions nouvelles non référentes à l'architecture locale traditionnelles (architecture moderne) devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, de leurs matériaux et couleurs.

Elles participent à une évolution maîtrisée du paysage. Mais cette démarche s'appuie, elle aussi, sur des règles précises de proportion et de composition, à la fois plus ouvertes et plus complexes, dont la connaissance et la maîtrise sont indispensables.

6) Règles concernant les constructions annexes nouvelles d'expression traditionnelle

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

Des matériaux plus économiques (tôle nervurée laquée, panneaux de fibrociment teintés, etc.) pourront être utilisés en toiture dans la mesure où leur teinte et leur mise en valeur sont compatibles avec l'environnement bâti.

7) Règles concernant les enseignes et les publicités

En règle générale, elles devront être discrètes et intégrées à l'environnement bâti. Leur positionnement sur la façade et leur dimension pourront être imposées en fonction du caractère de l'immeuble, de sa modénature et de son positionnement dans l'environnement.

Les caissons lumineux, les éléments visant à masquer la façade, les décorations fixes par tubes fluo continus sont interdits.

Seront privilégiés les lettrages découpés, les enseignes drapeau de dimensions réduites plus hautes que larges, les éclairages indirects.

Les « totems » et présentoirs sur voie publique seront en général interdits, en particulier les « personnages » moulés en matière plastique ; ils seront tolérés s'ils sont

provisoires, de dimension réduite, de forme, de modénature et de décoration simple et s'ils n'empiètent pas de façon importante sur les espaces publics.

8) Règles concernant les clôtures

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration de travaux - des photographies pourront être demandées, en particulier pour les rues où la continuité du bâti est assurée essentiellement par les clôtures.

Les clôtures sur rue

- Les clôtures existantes anciennes et de qualité seront conservées ou aménagées dans la mesure où il y a lieu de préserver une perspective remarquable. Tout projet de démolition, d'arasement partiel ou de remplacement par une maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, sera refusé.
- Les portails seront traités en harmonie avec ceux préexistants dans un environnement proche, dans des matériaux tels que bois, acier teinté de couleur sombre.
- Une hauteur minimum pourra être demandée en fonction du site.
- Les clôtures nouvelles devront adopter des caractéristiques proches de celles existantes à proximité ou s'en approcher le plus possible du point de vue de l'aspect :
 - Murs de pierre : Appareil "tout venant" identique à celui des clôtures anciennes existantes, avec couronnement en pierres plates dressées (en râteau). Le mur peut intégrer des constructions annexes, hauteur 1,00 m à 3,00 selon le lieu et l'usage
 - Murs enduits : Les enduits seront traités en harmonie avec le bâtiment principal et les constructions voisines. Le mur peut être constitué d'un mur bahut ; le mur peut être doublé ou non d'une haie végétale d'espèces locales - hauteur 1,00 m à 2,00 m selon le lieu.

Clôtures en limite séparatives et fond de parcelles

Elles devront, au cas où elles ne seraient pas réalisées comme les clôtures sur rue, s'harmoniser avec celles-ci, en particulier si elles sont visibles depuis l'espace public. La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 m. et 2,00 m.

Elles pourront être constituées par :

- un mur de pierre ;
- une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- un mur de parpaing enduit à la chaux;

L'usage de plaques de béton, de panneaux préfabriqués pleins en bois et de matériaux de fortune est interdit. Les éléments en plastique souple opaque type 'brise-vent' sont interdits.

La hauteur de ces clôtures est limitée à 2,00 m. Si elles doivent servir d'appui à un bâtiment annexe, elles peuvent atteindre 4,00 m

9) Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris ... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés

Les coupes et abatages sont soumis à autorisation dans les secteurs repérés sur le règlement graphique comme espace boisé classé. Le défrichage y est interdit.

3) Plantations

Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).

Les nouvelles plantations seront réalisées à partir d'essences locales dont un échantillonnage est inscrit en annexe du présent règlement. Le laurier palme et les espèces de conifères mono espèce sont interdits.

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové.