



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U

ARTICLE U 0 : CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone U concerne le bourg de Soulaïres. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

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

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone, dont notamment :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- la création de nouvelles activités industrielles,
- la construction de nouveaux bâtiments industriels,
- les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions et installations sources de nuisances sonores,
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- les dépôts et les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- les affouillements et exhaussement du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,

Rappel la modification ou la suppression d'éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, doit faire l'objet, selon les cas, d'une demande d'autorisation sous forme de déclaration préalable ou permis de démolir.

L'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme peut, si elle juge nécessaire, consulter pour avis simple le chef du Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Rappel : En application de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.

Rappels :

- L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R. 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

- les installations permanentes de centre de tirs et de sport mécanique (type motocross, hélicoptère, karting, quad, etc.),
- les éoliennes soumises à autorisation.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes constructions à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Par exemple :

- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier, de restauration, de services, de bureaux et leurs annexes ainsi que les ateliers techniques ou de stockage liés à l'activité existante dans la zone à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat,
- la création d'un nouveau siège d'exploitation situé sur le site d'un ancien siège d'exploitation,
- l'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments à usage agricole à condition qu'ils soient sur le domaine foncier (ensemble des parcelles composant le site d'exploitation) et très proches du lieu d'activité ou du siège d'exploitation et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,
- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les équipements, aires de jeux, de sport et de loisirs ouverts au public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les aires de stationnement et le réaménagement de bâtiment en garage collectif de véhicule,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

Le territoire de la commune est concerné par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique, en application de l'article 682 du code civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Un même accès peut desservir plusieurs constructions.

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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3 - Voirie

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Desserte en eau potable, défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'eau potable, de défense incendie et d'électricité, présentant des caractéristiques suffi-

santes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

2 – Dispositif d’assainissement des eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d’assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l’absence d’un réseau d’assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L’évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d’assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d’eaux pluviales.

3 – Rejet des eaux pluviales

Le débit de ruissellement de l’eau pluviale doit être ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, paysagement, plante, matériaux perméables, etc.

Après être ralenties, les eaux pluviales :

- en présence d’un réseau de récupération des eaux de pluies, doivent être rejetées dans le réseau. Dans ce cas, le rejet est subordonné à l’autorisation des services compétents.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d’eaux usées séparatif est interdit.

- en l’absence du réseau de récupération des eaux de pluies, doivent être infiltrées et gérées à la parcelle ou au groupement de parcelles.

Les dispositifs d’assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions, annexes et nouvelles constructions doivent s’implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public. Exceptionnellement l’implantation à l’alignement peut être autorisée en cas d’impossibilité technique ou de parcelle ayant une petite surface.

Des dispositions différentes peuvent s’appliquer :

*Rappel sur le rejet des eaux pluviales
(article 640 et suivants du Code Civil) :*

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l’homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions, annexes et nouvelles constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- aux bâtiments existants qui dépassent cette emprise au moment de l'approbation du PLU,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial, au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les éléments de toitures type cheminée, antenne, girouette sont exclus de la définition de point le plus haut.

La hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction. Toutefois, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 10 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer : à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants ainsi qu'aux extensions de construction existante à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

1- Introduction

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout **projet** devra être pré-

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.

Rappel

• Pas d'atteinte aux paysages

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R111-21 du Code de l'urbanisme).

Rappel

• Pas d'opposition aux matériaux ou procédés 'durables'

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, 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. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (...). » (article L111-6-2 du Code de l'urbanisme)

senté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

2- Intégration générale

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à l'environnement. L'aspect esthétique sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site. A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. De fait, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la maison sont interdits.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

4- Matériaux

• Usage

La tôle ondulée ainsi que le shingle sont prohibés pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et les garages. Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents. Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction traditionnelle, les matériaux destinés à rester apparents (briques, pierres, enduits,...) ne doivent pas recevoir de peinture. Les plaquages (brique, pierre, ...) sont autorisés.

Les bâtiments annexes contiguës à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques, abris, ...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

• Couleur

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

5- Forme et pente de toit

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est préconisé que le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière soit compris entre 40° et 50°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant.

6- Ouverture

Les lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans sont conseillées. Les lucarnes de type 'chien assis' sont interdites.

Les châssis de toit et les panneaux photovoltaïques seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

7- Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'harmoniser, en se rapprochant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'ensemble des clôtures minérales et végétales et des portails ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton sont interdites en limite du domaine public. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur traditionnel, il est préconisé de conserver l'épaisseur, l'aspect et les éléments architecturaux existants (faîtière par exemple) du mur prolongé.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules légers et des deux-roues doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m² ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m².

ARTICLE U 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il est préconisé que les surfaces non bâties restent perméables.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.