

ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg et aux hameaux et villages. « Mixte », elle accueille des habitations, mais aussi des équipements, des commerces. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une densité des constructions moyenne à forte et leur implantation généralement en ordre semi-continu ou discontinu le long des voies publiques.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone accueille deux secteurs particuliers :

- Un secteur Ua, correspondant au village ancien de *Pradelle*, afin de conserver la qualité du site ;
- Un secteur Ub, correspondant aux secteurs résidentiels de l'est de l'autoroute A10 (*Chaume, Cormier, Matelinotte, La Clie...*) et du nord du bourg, de densité urbaine moindre.

Cette zone est en partie concernée par un secteur de carrières au lieu-dit *Bellue*.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole,
 - artisanal.
- b) Les terrains de camping et de caravanning.
- c) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des hivernages.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - Les dépôts de matériaux,
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les annexes et abris de jardin dès lorsqu'ils sont liés à une construction existante dans la zone.
- c) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination ni modification de l'aspect.

ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4.00 m de largeur ne comportant pas de virage de rayon inférieur à 11 m avec un pan coupé d'au moins 3 m à 45°, et pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).
- c) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

VOIRIE

Définition

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres	10 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres 50

- Les voies en impasse seront évitées sauf cas d'impossibilité technique. Elles doivent alors être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ...) de faire aisément demi-tour.
- Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain. Il est préconisé que la récupération des eaux pluviales soit utilisée pour des usages domestiques.

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **100 m** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- de **25 m** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de **15 m** par rapport à l'axe de la RD142^{E1}, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de **10 m** par rapport à l'axe de la RD115, RD115^{E1}, RD115^{E2}, RD133, RD133^{E12}, RD142^{E1}, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

EN AGGLOMERATION

Dans le secteur **Ua**, toute construction doit être implantée à l'alignement. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante,
- lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

Dans les autres cas, toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **35 m** par rapport à l'axe de la RN 10 et par rapport à l'axe de l'autoroute A 10 ;
- de **5 m** au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes afin de conserver une harmonie des implantations sur rue.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques.

En secteur **Ua**, les constructions doivent être implantées sur les limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue

Dans les autres cas l'implantation se fait en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à **4 mètres**.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

ARTICLE U9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum de l'unité foncière. En secteur Ub, ce coefficient est porté à 40%.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Règle

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîtage.

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîtage.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

LES FAÇADES

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les nuances des enduits et peintures employés iront des teintes gris ocré au sable jaune. En aucun cas les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

En secteur Ua, les façades existantes de type pierre de taille ou de type moellons seront conservées. Les teintes utilisées doivent être de ton pierre dans ses nuances allant du gris ocré au sable jaune.

Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

LES COUVERTURES

- a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- b) Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².

- c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue ...)
 - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée) **sauf en secteur Ua**.
- d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

LES CLOTURES

- a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.
- b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.
- c) Les clôtures sur rue ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale. Dans le cas où la clôture est constituée exclusivement d'un mur plein, sa hauteur maximale est ramenée à 1,40 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boîtes aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

- d) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur plein,
 - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ANNEXES

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction. Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE U13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (jardin, espace engazonné et arboré) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.