

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U



CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle comprend 2 secteurs :

UA : secteur correspondant aux noyaux historiques, c'est à dire aux cœurs de village ancien (Sorèze et hameaux), à forte valeur patrimoniale, constitués essentiellement de bâtis vernaculaires (*représentatifs de l'architecture traditionnelle locale*). Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé.

UB : secteur correspondant aux zones d'urbanisation récente, équipées et présentant encore de bonnes potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public, parfois construits sur les limites séparatives.

➤ Le secteur UB comprend un secteur UBb, soumis à prescriptions particulières afin de ne pas compromettre les perspectives sur l'Abbaye-Ecole.

RAPPELS

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes*

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique récente, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ces secteurs ou qui peuvent y être admis, devront ne pas aggraver notablement les risques de dommages aux personnes, aux animaux et aux biens, et, si possible, favoriser le libre écoulement des eaux ou réduire les conséquences globales des crues.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*Légende du tableau*

I = interdites ; Sac = soumises à conditions (voir article 2)

Occupations et utilisations du sol	Secteur UA	Secteurs UB/UBb
Les constructions à destination :		
d'habitation et leurs annexes		
d'hôtellerie et leurs annexes		
de commerce et leurs annexes		
de bureaux ou services et leurs annexes		
d'industrie et leurs annexes	I	I
d'artisanat et leurs annexes	Sac	Sac
d'entrepôts et leurs annexes	I	I
agricole et forestière et leurs annexes	Sac	Sac
de stationnement		
d'équipement public et leurs annexes		
Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	Sac	Sac
Les extensions et aménagements des constructions existantes	Sac	Sac
Les changements de destination	Sac	Sac
La reconstruction des constructions suite à un sinistre	Sac	Sac
Les installations classées	Sac	Sac
Les carrières	I	I
Le stationnement des caravanes isolées	I	I
Les Parcs Résidentiels de loisirs	I	I
Les terrains de camping	I	I
Les terrains de caravanage	I	I
Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public	I	I
Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités		
Les garages collectifs de caravanes	I	I
Les exhaussements et affouillements de sol	I	I

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à usage d'activités en dehors de celles interdites à l'article U1 ainsi que les extensions/aménagements d'activités existantes et les changements de destination à vocation d'activités, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes) ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Sur les routes départementales classées en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie (RD 85, RD 45, RD 151, RD 629), en dehors des zones actuellement urbanisées, une parcelle ne peut être déclarée constructible, le cas échéant, que dans la mesure où elle dispose d'un accès sur une autre voie que l'itinéraire protégé, le carrefour entre les deux voies étant correctement aménagé. L'urbanisation sera conditionnée par la réalisation d'un minimum d'accès aménagé suivant les règles de sécurité. Selon la nature de l'opération, la prise en charge des frais de cet aménagement pourra être imposée, en totalité ou en partie, au pétitionnaire, suivant les modalités définies par les articles L.332.6 et suivant du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones actuellement urbanisées, il sera recherché un regroupement des accès chaque fois que possible. Pour les opérations importantes, le pétitionnaire pourra se voir imposer la réalisation d'accès aménagés

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange peut être autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié ;

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

4 - Réseaux divers

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en technique discrète ;

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les constructions raccordables au réseau public d'assainissement ;
- Pour les constructions non raccordables au réseau public d'assainissement, la taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire notable ;

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Dans le secteur UA, toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement des voies ;

2- Dans le secteur UB, toute construction ou installation doit être implantée à 10m au moins de l'axe des voies ;

3- Une implantation différente peut être admise :

- Dans le bourg et les hameaux ;
- Pour combler ou compléter un alignement existant ;
- En bordure des voies internes de lotissements ou de groupes d'habitations ;
- Lorsque la construction projetée s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble de parcelles représentant la totalité d'un alignement sur rue ;
- Pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;
- Si un mur de clôture assure déjà la continuité de l'alignement ;
- Pour préserver une perspective ;
- Pour des opérations ou installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent ;

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée au sommet du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- Dans le secteur UA, la hauteur des constructions est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 12m ;
- Dans le secteur UB, la hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m ;
- Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 6m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles autorisées dans les secteurs sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être similaire à la tuile canal dans le secteur UA, à la tuile canal ou romane dans le secteur UB. La pente de la toiture devra correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;
- Les couleurs des enduits et des joints de façade doivent être compatibles avec le nuancier exposé en Mairie. Les produits de coloration doivent être incorporés à la masse ;
- L'emploi du bois en façade dans l'intégralité de la construction à usage d'habitat est interdit. Les annexes de moins de 20m_ pourront être intégralement en bois à l'exception des toitures ;
- Dans le secteur UB, les clôtures sur rue seront constituées soit par du végétal dont la hauteur totale ne pourra excéder 2m, soit par des clôtures ajourées, éventuellement doublée de végétaux, également limitées à 2m de hauteur, soit par des clôtures pleines dont la hauteur est limitée à 1,4m ;
- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Dans le secteur UA, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;
- Dans le secteur UB, il est exigé 2 places de stationnement par lot ou logement hors des voies publiques. Pour les autres types de constructions, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les aires de stationnement devront être adaptées à la taille de l'opération ;

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13-1 : Secteur UA

Non réglementé

13-2 : Secteur UB

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain ;
- En cas de lotissements ou de groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10 % minimum du terrain doivent être traités en 1 seul espace vert commun ;

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé