PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE N°01
CONCERNANT LE SECTEUR DU PIED-DE-BOURG

Coordonnées de l'organisme responsable

La révision simplifiée n°01 du plan local d'urbanisme (PLU) est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de la commune d'Ussac :
Mairie d'Ussac - Monsieur le Maire - Place de l'Hôtel de Ville - 19270 Ussac.

Objet de la révision simplifiée

M. le Maire a saisit le Conseil municipal pour lancer la révision simplifiée de son PLU approuvé le 07 avril 2008, afin de permettre la réalisation de projets présentant un intérêt général pour la commune, à savoir l'implantation d'équipements publics collectifs en pied de bourg, à proximité de la salle polyvalente. Le Conseil municipal a prescrit la révision, précisé ses objectifs et les modalités de la concertation par délibération du 30 novembre 2009.

Contenu de la révision simplifiée

La révision porte sur deux aspects du PLU :
- La création d'un espace boisé classé pour garantir la préservation du ruisselet et de sa ripisylve sur tout son linéaire ;
- L'ajout dans trois articles du règlement de zone de possibilités de dérogation aux règles d'implantation et d'aspect extérieur, pour les équipements d'intérêt collectif, sous réserve de justifications environnementales, paysagères et architecturales et de l'avis d'hommes de l'art (art 6, 7 et 11 de la zone UA).

Cadre de la révision simplifiée

La présente révision simplifiée s'inscrit dans le cadre du code de l'urbanisme, notamment de ses articles L 110, L 121-1, du chapitre III du titre II du livre Ier et de l'article L123-13 en particulier, selon lequel, lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune, elle peut être effectuée selon une procédure simplifiée.
Elle répond aux objectifs généraux du PLU, notamment aux enjeux de son rapport de présentation, aux préconisations et aux propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
Elle ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

Concertation

Un dossier exposant le projet de révision simplifiée et ses enjeux est mis à disposition du public, en mairie avec un registre. Information en a été faite dans le bulletin municipal.
Les résultats de la concertation sont communiqués au commissaire enquêteur.

Enquête publique

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, et à l'article L123-13 du code de l'urbanisme.
Le dossier soumis à l'enquête comprend les avis des personnes publiques associées et le procès verbal de la réunion d'examen conjoint.

Approbation de la révision simplifiée

Au terme de l'enquête publique, la révision simplifiée du PLU est soumise à l'approbation du conseil municipal, par voie de délibération.

Objectifs poursuivis par la commune

M. le Maire a décidé d'engager une procédure de révision simplifiée du PLU au regard de plusieurs projets d'intérêt général à court, moyen et long terme, sur le secteur du pied de bourg et pour lesquels la commune a mené une démarche globale : une école maternelle, une résidence adaptée pour des personnes âgées ou handicapées, une salle de quartier pouvant accueillir une micro-crèche ou d'autres activités collectives, les voies de desserte, stationnements, ouvrages de rétention des eaux pluviales et espaces publics nécessaires au développement du secteur ainsi qu'une promenade publique. Le projet communal est présenté à la suite du présent dossier.

Dans sa réflexion d'ensemble, la commune souhaite :

- préserver la qualité encore en partie rurale du cadre de vie ussacois,
- répondre aux besoins présents et futurs du bourg et de la commune en matière d'équipements scolaires, petits enfance et logement adapté,
- revitaliser et mettre en valeur le bourg historique, le raccrocher aux commerces,
- diversifier l'offre de logement à proximité des services et des transports,
- favoriser la mixité sociale de l'habitat,
- utiliser les réserves foncières communales de manière économe,
- utiliser les terres agricoles de manière économe,
- conserver et mettre en valeur les éléments du paysage et de l'environnement les plus remarqués : le ruisselet et sa ripisylve, l'aspect verdoyant du vallon qui assoie le bourg,
- favoriser des constructions économes en énergie.

Elaboration du projet communal et de la révision simplifiée

Les éléments d'ordre technique nécessaires à construire et finaliser le projet communal et la révision simplifiée ont été élaborés dans le cadre d'études urbaines, de programmation et de conception confiées, par la commune, à des bureaux spécialisés.
Les extraits des études relatifs au site du pied de bourg sont annexés au présent dossier.

Procédures administratives relative au projet

A l'issue de l'enquête publique et de la procédure de révision simplifiée, chaque équipement fera l'objet des demandes d'autorisation qui lui sont propres, au titre des différentes législations.

CARACTERISTIQUES DU PROJET COMMUNAL

- **L'historique du projet communal** : La commune connaît une croissance démographique et urbaine et dispose d'une école maternelle aujourd'hui inadaptée en centre bourg. Les locaux, saturés, ne permettent pas de faire face aux besoins qui augmentent. L'équipe municipale a donc mis à l'étude un projet de création d'une nouvelle école maternelle.

- Ce projet a d'abord fait l'objet d'une note d'enjeux du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE), le 20 janvier 2009, qui préconisait une réflexion sur l'ensemble des terrains situé en pied de bourg et pressenti pour la construction de l'école ainsi que d'autres équipements ultérieurs (voir annexe 1).

- La municipalité a ainsi engagé une démarche de projet visant à organiser l'extension du bourg autour de la future école : elle a mené deux études urbaines en parallèle de 2009 à 2011 afin de préciser les besoins, leur évolution à court, moyen et long termes et de déterminer le meilleur emplacement possible pour la nouvelle école maternelle. Il s'agit du Plan d'aménagement de bourg (PAB) qui a permis d'élaborer un schéma global d'aménagement cohérent (voir annexe 2) et du Schéma directeur des équipements scolaires qui a abouti à un programme de construction d'une école maternelle de 6 classes extensible à 7 (voir annexe 3).

- Dans le même temps, le conseil municipal a anticipé sur l'évolution du secteur du pied de bourg en lançant une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors de sa réunion du 30 novembre 2009 afin de permettre la réalisation de projets présentant un intérêt général pour la commune, à savoir l'implantation d'équipements publics collectifs pour le développement du nouveau quartier (voir annexe 4).

- La réunion du conseil municipal du 26 mai 2011 a approuvé le programme de l'opération et le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre portant à la fois sur la construction de l'école maternelle et l'aménagement urbain du secteur (en phase esquisse) dans la continuité du PAB. L'équipe lauréate du concours a été désigné par le conseil municipal du 29 septembre 2011, notamment pour des motifs de composition urbaine : qualité particulière d'insertion du projet dans le site et de recomposition du quartier, accessibilité de l'école facilitée par la gestion de la pente à l'échelle du secteur, soin apporté à l'insertion environnementale (voir annexes 5, 6, 7 et 8).

- **Le futur quartier** : Le nouveau quartier esquissé autour du projet d'école se situe en zone constructible du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel sur une réserve foncière communale. Il s'insère entre le bourg ancien et le pôle commercial de proximité qui s'est développé à la croix de Pataud afin d'en assurer la liaison. Il participe ainsi à la revitalisation du bourg d'Ussac et à la diversification de l'offre de logements afin d'assurer une réelle mixité sociale (Projet d'Aménagement et de

Développement Durable du PLU (PADD), Urbanisation, Propositions, p4). Il se compose de logements bas, en bande, chacun possédant son jardinet, sur le modèle d'une cité jardin, groupés de manière à garantir une densité urbaine et un équilibre entre le domaine public et le domaine privé (notamment transition de l'un à l'autre) en rapport avec le bourg ancien. Ces logements sont pensés pour être adaptés aux personnes à mobilité réduite, handicapées ou âgées. Leur orientation principale plein sud permet une approche bioclimatique idéale. La commune entend ainsi encourager la construction de nouveaux groupes d'habitations qui s'harmonisent avec l'existant (orientation par rapport aux voies, volumétrie, couleurs...) (PADD, Mise en valeur du paysage « naturel » et bâti, Préconisations, p9).

- **Les réseaux** : Les accès véhicules sont organisés par une boucle en sens unique qui s'insère dans le réseau des voies anciennes et se raccroche à la fois au bourg, aux commerces et aux éléments du paysage par des circulations douces et des cheminements piétons. Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux et notamment l'assainissement des eaux usées qui le traverse en son milieu. La commune a décidé de réaliser une étude pour l'implantation d'un poteau incendie supplémentaire en plus des deux poteaux existants.

- **Le paysage et l'environnement** : Cette réflexion urbaine permet à la commune de maîtriser la dynamique d'urbanisation afin de garantir la qualité du paysage bâti et de préserver la diversité du paysage champêtre attenant au bourg (Enjeux Rapport de Présentation du PLU (RP), Ψ2.4.2.3 Bourg d'Ussac et extensions, p31). Sa volonté est de garder la qualité paysagère du vallon étroit qui assoit le bourg et définit ses contours en promouvant une mixité équilibrée entre le construit et le végétal, et grâce à l'implantation discrète de l'école dont la toiture offre une « cinquième façade » végétale depuis le panorama du bourg.

L'esquisse prend en compte le ruisselet temporaire situé au sud du secteur, affluent de la Pourette, dont le bassin versant est de faible ampleur mais qui s'inscrit dans le réseau hydrographique de la commune, complexe, très ramifié et en cela original. Le plan prévoit la création de perspectives depuis le réfectoire de la nouvelle école et la future salle d'animation du quartier vers le ru où des pièces d'eau pourront éventuellement être créées dans les phases ultérieures du projet.

Les constructions et les aménagements sont mis à distance du cours d'eau temporaire : le fond du talweg ne sera pas construit grâce au maintien d'un espace public vert. Une promenade aménagée près de la végétation du bord de l'eau s'inscrit dans les objectifs du PADD : maintenir des coupures vertes, valoriser le paysage par la création d'espaces de loisirs de proximité (parcours santé, balisage) (PADD, Mise en valeur du paysage « naturel » et bâti, Propositions, p9).

Concilier le développement urbain et la gestion durable de l'eau : La gestion de l'eau au niveau du quartier anticipe sur les problèmes de ruissellement urbain avec la création d'un ouvrage de rétention en plus de l'emplacement réservé inscrit au PLU actuel (N° 2) et de l'ouvrage réalisé par la commune sur l'avenue de la Baronnie.

- **L'école** : Le projet fait preuve d'une grande exigence qualitative pour l'insertion paysagère. Les volumes bâtis sont en harmonie avec le cadre environnant et respectueux du contexte actuel (implantation, toitures végétalisées).

Le projet a suivi les préconisations faites par l'Architecte des Bâtiments de France au moment du concours :
Favoriser l'intégration du projet dans le site (cohérence du réseau urbain, qualité des espaces publics et de la transition avec les équipements, matériaux nobles et fins avec un enracinement local comme le brasier ou les grès, ... Eviter les imitations). Pas d'architecture traditionnelle imposée dès lors que les lignes seront simples et justifiées par le site (pentes de toit libres, toitures terrasses ou végétalisées possibles...).

La couverture sera végétalisée dans sa plus grande part, ou en zinc cuivré « Pigmento Verde » à joint debout. Le réfectoire sera couvert en ardoises de Travassac posées au clou. Les parements de la façade sud seront en pierre de pays (meulière beige et rose). Les menuiseries extérieures seront en aluminium à rupture de pont thermique avec double vitrage peu émissif et anti-effraction.

Le projet d'école a ensuite fait l'objet d'un examen de l'ABF en stade Avant Projet Sommaire (APS). Ses remarques ont alors été intégrées : remplacement des enrochements cyclopéens par des gabions, choix d'ardoises locales pour les gabions qui constitueront également la clôture sud de la cour.

Le projet reprend aussi les cibles environnementales selon leur degré de priorité demandé par la commune dans le programme du concours :

Très performant :	
Eco-construction :	*Relations des bâtiments avec leur environnement immédiat*
Eco-gestion :	*Gestion de l'énergie*
	Gestion de l'eau
	Gestion de l'entretien et de la maintenance
Confort :	*Confort acoustique*
Performant :	
Eco-construction :	*Choix intégré des procédés et produits de construction*
Eco-gestion :	*Gestion des déchets d'activité*
Confort :	*Confort visuel*

La production de chaleur sera étudiée avec une pompe géothermique à capteurs verticaux.
Le renouvellement de l'air sera assuré par une centrale de traitement de double flux avec récupération d'énergie.

- **Evolution du PLU :** Le secteur est classé en zone UA du PLU qui correspond à une haute valeur patrimoniale, soit le cœur du bourg d'Ussac et quelques hameaux remarquables. Le bâti y est dense. Les constructions sont en ordre continu et disposées en alignement.

Il est concerné par le périmètre de protection de l'église, classée monument historique.

Le développement de ce nouveau quartier autour de la future école s'ouvre comme une perspective mais ne sera pas réalisé immédiatement. Des modifications par rapport à l'esquisse actuelle pourront être proposées ultérieurement cependant, la municipalité a souhaité inscrire certains principes d'ores et déjà dans son PLU.

a) Préserver le fond de vallée et les éléments de paysage identifiés.
Afin de pérenniser la trame arborée et les structures paysagères existantes (Enjeux RP, Ψ2.4.2.2 Collines agricoles et bâties, p30 et Ψ2.4.2.5 Vallées champêtres, p33), la végétation qui accompagne le cours d'eau temporaire sera préservée en intégrant aux documents opposables du Plu :

- un Espace Boisé Classé (EBC) pour mettre en place une zone tampon végétale entre les aménagements et le ru (voir annexes 9 et 10).

b) Concernant le bâti :

- les logements, la salle d'animation et le réfectoire de l'école s'inscrivent dans le cadre de PLU actuel et ne nécessitent pas d'évolution.
- Le corps principal de la nouvelle école avec :
    - d'une part son implantation en contre-terrier, qui permet de l'inscrire dans la pente,
    - d'autre part ses toitures et ses préaux végétalisés ou recouverts de zinc cuivré auto-patiné de teinte verte, qui permettent de préserver l'aspect verdoyant du vallon, implique, quant à lui, une adaptation.

Sur le modèle de l'article 11-2 des zones AU1 du PLU d'Ussac, le règlement de la zone UA sera modifié comme suit :

Insertion en fin des articles UA 6 – « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et UA 7 – « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière », du paragraphe suivant :

« Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique, environnemental ou d'insertion urbaine et paysagère le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à l'implantation des constructions. Le maître d'œuvre chargé de l'opération devra justifier, dans la notice paysagère de la demande de permis de construire, de son parti et de l'intérêt de déroger aux prescriptions d'implantation de la zone. Le projet sera analysé en association avec des hommes de l'art (Services de l'Etat et/ou association ayant des compétences dans le domaine de l'architecture).»

Insertion en tête de l'article UA 11 – « Aspect extérieur » du paragraphe suivant :

« Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique, environnemental ou d'insertion urbaine et paysagère le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à l'aspect extérieur (façades, toitures et clôtures). Le maître d'œuvre chargé de l'opération devra justifier, dans la notice paysagère de la demande de permis de construire, de son parti et de l'intérêt de déroger aux prescriptions architecturales de la zone. Le projet sera analysé en association avec des hommes de l'art (Services de l'Etat et/ou association ayant des compétences dans le domaine de l'architecture).»

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1/. Observations préliminaires.

- L'enquête publique s'est déroulée normalement, conformément aux obligations légales et aux dispositions de l'Arrêté de Monsieur le Maire d'Ussac du 04 janvier 2012.
- Les obligations de publicité ont été respectées.
- Le dossier mis à disposition du public était suffisamment complet pour donner une vue claire et objective des projets.
- Monsieur Gilbert ROUHAUD, Maire d'Ussac, Monsieur Michel LACHAMBRE, Adjoint en charge de l'urbanisme et du dossier de la révision simplifiée N°01 du PLU, et le personnel municipal ont fourni des réponses précises et compétentes aux questions et demandes de renseignements que j'ai pu formuler.

2/. Conclusions.

Afin de pouvoir réaliser des constructions et aménagements d'intérêt collectif au pied du Bourg d'Ussac, le Conseil Municipal a ordonné une révision simplifiée du plan local d'urbanisme approuvé en 2008.
La révision simplifiée N°01 concerne deux sujets :

- la création d'un espace boisé classé ;
- la modification de trois articles du règlement de la zone UA.

Le dossier comporte, entre autres, une notice explicative établie par le service urbanisme et les préconisations des personnes publiques associées dont les principaux prescripteurs sont la Direction Départementale des Territoires et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Corrèze.

Afin d'approfondir l'étude du dossier, j'ai effectué une reconnaissance sur le terrain en compagnie de Monsieur LACHAMBRE, Adjoint au Maire, et de Madame VINCENT du service urbanisme.

La nécessité de créer une nouvelle école maternelle, pour d'une part assurer dans de bonnes conditions l'accueil de jeunes enfants, et d'autre part regrouper toutes les classes de primaire dans le Bourg, a amené le Conseil Municipal à ordonner une révision simplifiée du PLU.
Plusieurs autres aménagements d'intérêt collectif sont prévus à plus ou moins brève échéance sur la même parcelle communale (N°206 section EB) située en pied de bourg à proximité de la salle polyvalente, en contrebas de la Mairie et du groupe scolaire.
La Municipalité envisage, outre l'école maternelle, d'établir des logements adaptés pour les personnes âgées ou handicapées, une salle de quartier en vis-à-vis de l'école, des voies de desserte à sens unique, des parkings de stationnement, un bassin de rétention des eaux pluviales et une promenade aménagée le long du ruisselet.
Afin de gérer le dénivelé du terrain communal, l'école maternelle, de plain pied, sera construite avec sa partie nord en contre-terrier. Pour favoriser l'insertion dans l'environnement, l'école sera couverte pour partie d'une toiture végétalisée et pour partie de zinc cuivré.

Pour pouvoir rendre compatibles ces choix avec le règlement de la zone UA, il convient de le modifier.
Un des objets de la révision simplifiée N°1 consiste à compléter les articles :

- N°6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- N°7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière ;
- N°11 : aspect extérieur des constructions.

Les équipements collectifs peuvent ainsi déroger aux règles générales d'implantation et d'aspect extérieur sous réserve de justifications environnementales, paysagères, architecturales et de l'avis d'hommes de l'art.

Le second objet de la révision simplifiée N°01 consiste à établir un espace boisé classé de manière à protéger la végétation bordant le ruisselet en raison de son rôle écologique et paysager. L'espace boisé classé s'étend sur la parcelle EB N°206, les parcelles amont et les parcelles en symétrie sur l'autre rive.

Après étude du dossier, une reconnaissance sur le terrain et l'écoute des personnes venues s'exprimer en Mairie au sujet de l'enquête, il s'avère que la révision simplifiée N°01 telle que décrite est tout à fait justifiée.
En effet, le projet d'école maternelle présente un intérêt général indéniable. Les enfants et les enseignants disposeront de locaux fonctionnels tandis que l'ancienne école maternelle permettra de rassembler toutes les classes de primaires dans le groupe scolaire du Bourg.
Le choix de l'implantation sur cette parcelle s'avère judicieux puisque cela conserve une proximité avec l'école primaire. D'autre part, le positionnement sur la parcelle se révèle économe en terme d'espace et permet de régler le problème du dénivelé avec le choix du contre-terrier. Les toitures végétalisées autorisent une insertion harmonieuse et des vues agréables depuis la Mairie et les constructions en surplomb.
Les autres aménagements (voies, parkings, bassins, promenade) et les autres constructions envisagés apporteront également un dynamisme supplémentaire au quartier.
C'est pourquoi les trois articles du règlement méritent d'être modifiés.
La constitution d'un espace boisé classé, tel que présenté, permet de protéger et pérenniser la végétation arbustive qui, outre son rôle physique (maintien des berges par les racines, puits à carbone), remplit également un rôle paysager en offrant un aspect verdoyant au vallon et participera au rôle social de la promenade en offrant de l'ombre aux marcheurs.
Enfin, concernant les voies de desserte, les préconisations du SDIS permettront d'optimiser l'intervention des secours en cas de nécessité.

J'émets donc un avis favorable à la révision simplifiée N°01 du PLU d'Ussac.

Et vous prie de bien vouloir m'adresser une copie complète de la décision qui interviendra en fin de procédure à l'adresse mentionnée en page de garde.

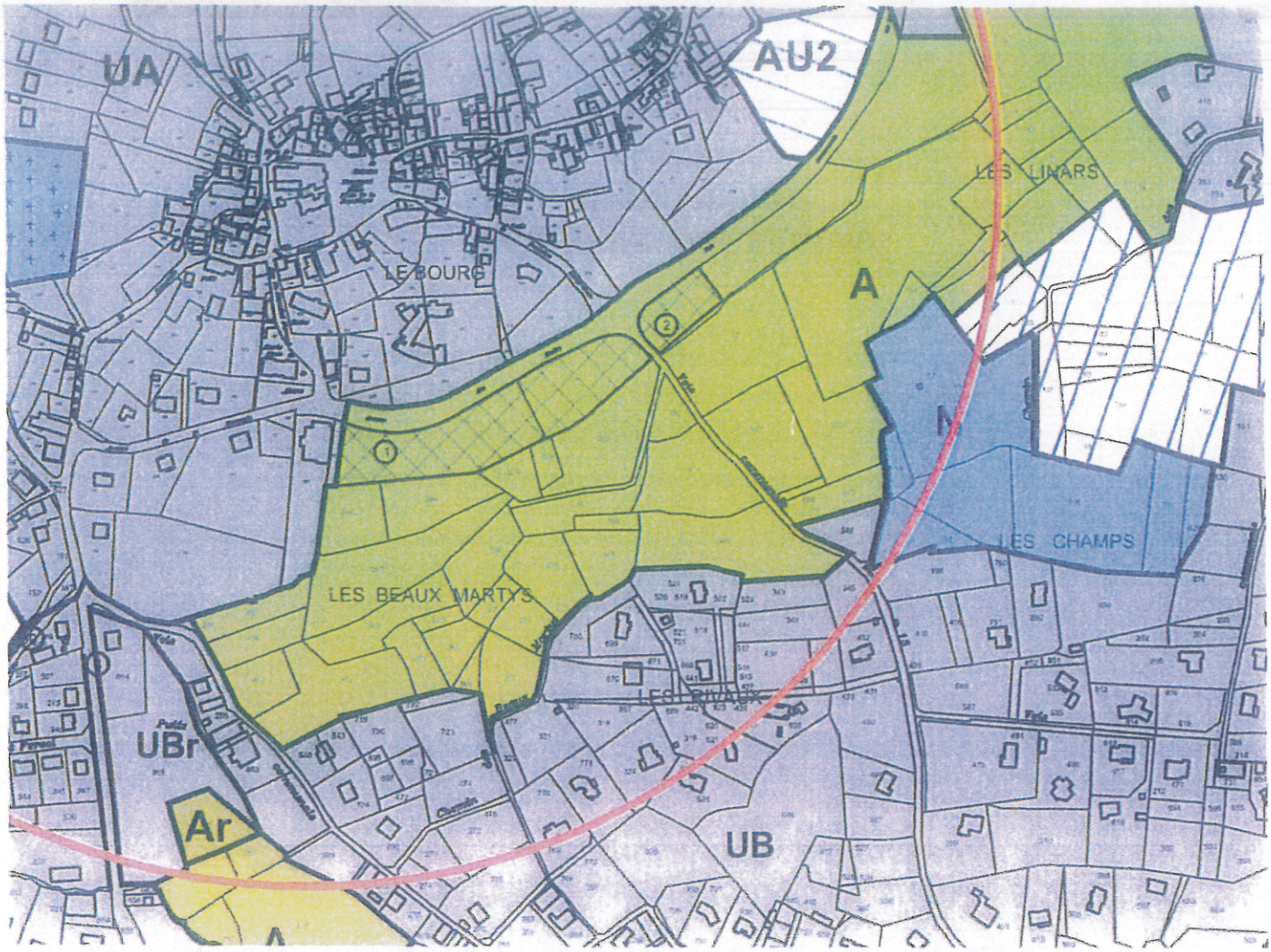
Fait à Saint-Pardoux-Corbier, le 12 mars 2012.

Le Commissaire-Enquêteur

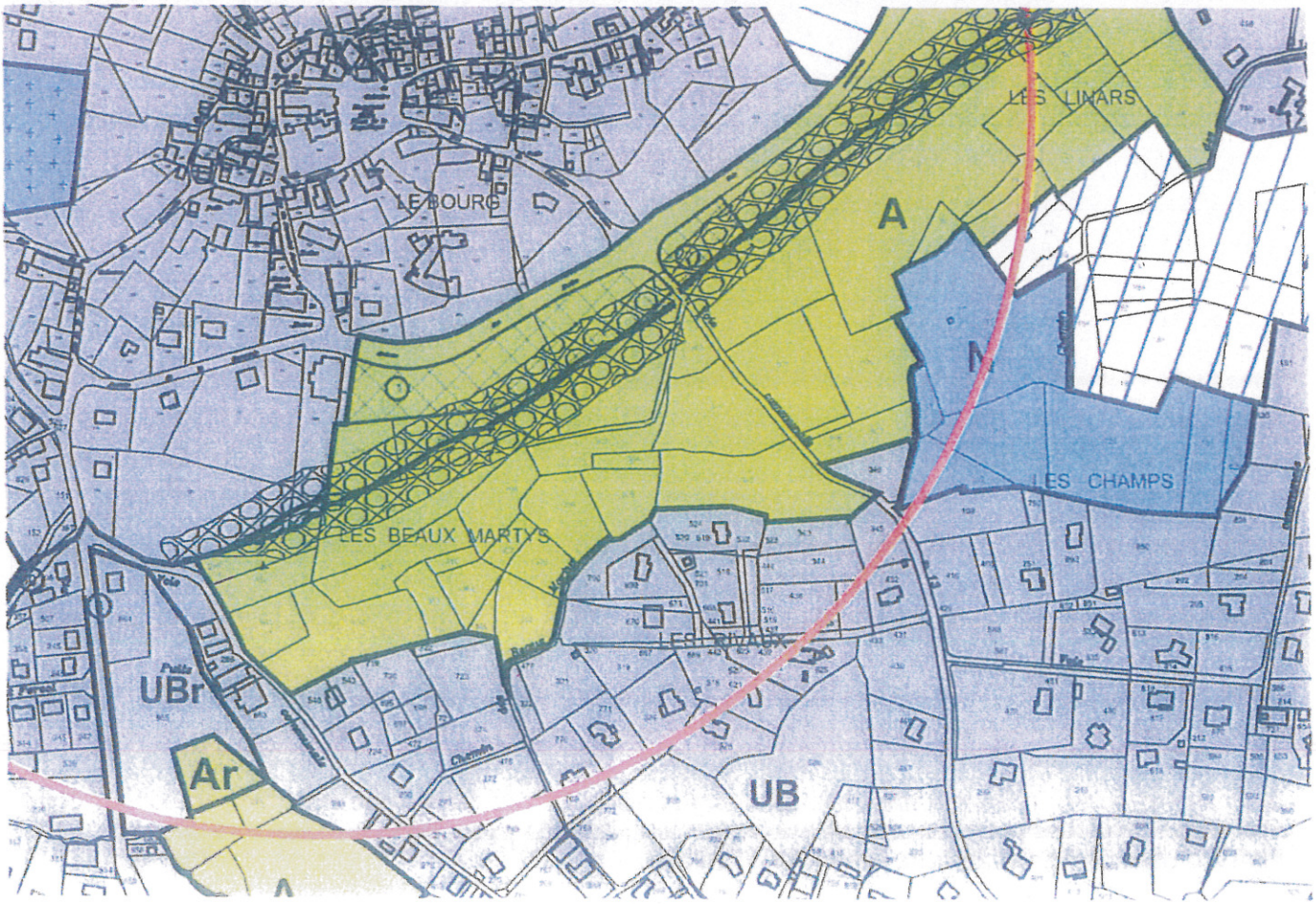
Fabrice BARGERIE

ZONAGE DU PLU
AVANT ET APRES REVISION

SECTEUR DU PIED DE BOURG - Zonage du PLU avant révision



SECTEUR DU PIED DE BOURG - Zonage du PLU après révision simplifiée n°01 : création d'un EBC.



REGLEMENT
DE LA ZONE UA MODIFIE

Titre II
Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser.

Zone UA.

Caractéristique de la Zone UA.

Zone d'habitat, d'activités et de services correspondant à certains secteurs anciens de la commune, le Bourg, Chaumont, Lintillac, Sirogne, Saint-Antoine les Plantades, qui en raison de leur caractère nécessitent des règles de protection particulières.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes, sous forme de constructions denses, généralement implantées à l'alignement et en ordre continu pour préserver le caractère général de ce secteur.

Certains secteurs de la zone UA sont concernés par le tracé de la R.D. 921, classée comme axe de transport terrestre dit bruyant de type I, au sens de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, axe bruyant figuré aux plans de zonage.
De ce fait, les constructeurs devront prendre toute mesure utile pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont susceptibles d'être concernés par les nuisances résultant de la R.D. 921.

Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

4 – Dans le secteur du centre du Bourg et les villages de Chaumont, de Lintillac et de Saint-Antoine les Plantades en raison de la présence de sites archéologiques inventoriés, les autorisations d'occuper le sol seront soumises à l'application de l'article R-111-4 du code de l'Urbanisme qui stipule que "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conversation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

5 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles et d'entrepôts commerciaux ;
- les lotissements d'activités ;
- les bâtiments liés à une exploitation agricole
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions de l'article UA2
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de voies nouvelles prévues en emplacements réservés ;
- les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,…

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce (jusqu'à 300 m² de surface de vente), d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

Article UA 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).
Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :
- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de

5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3,5 m.
Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manoeuvre des véhicules de service.
Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 mètres.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Dans le cas où il n'existe pas de réseau collectif (Chaumont et Saint Antoine les Plantades), 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 agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type « filtre à sable drainant » (ou d'autres filières homologuées) qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante, lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une tranchée drainante sur le terrain et si la qualité du rejet répond au normes en vigueur.

3 – Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en respect des dispositions de l'article 640 du Code Civil.

Il sera préconisé à chaque fois que cela est possible une infiltration sur la parcelle pour les nouvelles constructions.
Les surfaces de terrain qui seront imperméabilisées (voirie, stationnement, espaces minéralisés, publics ou privés) devront être équipées d'un système de traitement des eaux de ruissellement afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel.
Si un réseau, propre à recevoir les eaux pluviales, existe, les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce collecteur public.

Dispositions concernant les écoulements d'eau entre propriété privée et domaine public :

Les eaux de ruissellements en provenance des terrains privés seront canalisées avant leur arrivée sur la voie publique avec un caniveau en limite du domaine public chaque fois que cela sera nécessaire.
Les servitudes d'écoulement d'eau en provenance de la voie publique seront maintenues.
Les installations seront contrôlées par les services communaux au commencement et à la fin des travaux.

4 – Réseaux divers.
Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article UA 5 – Caractéristiques des unités foncières.

La superficie de la parcelle doit être compatible avec la filière d'assainissement préconisée.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait maximal de 4 mètres par rapport à celui-ci.

Toutefois,
- un retrait différent peut être imposé pour des raisons, techniques, esthétiques ou de sécurité,
- une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, notamment dans les cas suivants :
    - si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture,
    - si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse ».
    La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
    - dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique, environnemental ou d'insertion urbaine et paysagère le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à l'implantation des constructions. Le maître d'œuvre chargé de l'opération devra justifier, dans la notice paysagère de la demande de permis de construire, de son parti et de l'intérêt de déroger aux prescriptions d'implantation de la zone.
Le projet sera analysé en association avec des hommes de l'art (Services de l'Etat et/ou association ayant des compétences dans le domaine de l'architecture.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Dans une bande de 16 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée

- soit en ordre continu donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie,
- soit en ordre semi continu donc contiguë à une seule des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie et dans ce cas un retrait minimum de 3 mètres sera observé par rapport à l'autre limite.

Au-delà de la bande des 16 mètres,
les constructions pourront être édifiées sur une des limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurés sur cette limite, à partir du terrain naturel et au milieu de la façade tous les 12 mètres linéaires.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

fi en fond de parcelle, les constructions peuvent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière qui ne touchent pas une voie, au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée à partir du sol naturel et jamais inférieure à 3 mètres.

fi pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

fi pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique, environnemental ou d'insertion urbaine et paysagère le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à l'implantation des constructions. Le maître d'œuvre chargé de l'opération devra justifier, dans la notice paysagère de la demande de permis de construire, de son parti et de l'intérêt de déroger aux prescriptions d'implantation de la zone.
Le projet sera analysé en association avec des hommes de l'art (Services de l'Etat et/ou association ayant des compétences dans le domaine de l'architecture.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementée.

Article UA 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).
Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UA 11 – Aspect extérieur.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, des sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur volumétrie, leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Les architectures de type « provençale », chalet alpin, etc.… sont proscrites.

Pour les abris de jardin de faibles dimensions (16 m^2 maximum), des matériaux et des pentes de toit différents de ceux énoncés dans cet article pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration notamment au niveau de leur implantation et de leurs teintes.

Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique, environnemental ou d'insertion urbaine et paysagère le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à l'aspect extérieur (façades, toitures et clôtures). Le maître d'œuvre chargé de l'opération devra justifier, dans la notice paysagère de la demande de permis de construire, de son parti et de l'intérêt de déroger aux prescriptions architecturales de la zone.
Le projet sera analysé en association avec des hommes de l'art (Services de l'Etat et/ou association ayant des compétences dans le domaine de l'architecture.

1 – Façades.

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
Les enduits seront dans les tons de la palette déposée en mairie.
En cas de réhabilitation :

- Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes.
- Les enduits seront constitués de chaux et de sable

2 – Ouvertures.

Dans le cas de réhabilitation :
Pour les parties vues du domaine public, les ouvertures en façade doivent conserver, et le cas échéant, restituer, les proportions et les formes des baies originelles.
L'usage des menuiseries en PVC et des lasures est interdit.
Pour les bâtiments à usage d'habitation, les menuiseries seront en bois, peint (l'usage du vernis et des lasures est proscrit) ou en aluminium de teinte rouge foncé, gris anthracite, brun (l'aluminium naturel est proscrit).
Pour les magasins, les devantures seront en bois peint ou en aluminium laqué, l'usage du vernis et des lasures est proscrit.

Dans le cas de construction neuve :
Pour les parties vues du domaine public, les ouvertures en façade s'inspireront des proportions et des formes de celles des bâtiments anciens environnants (soit un rapport de 1.4 en hauteur pour 1 en largeur).
L'usage des menuiseries en PVC est interdit.
Pour les bâtiments à usage d'habitation, les menuiseries seront en bois, peint (l'usage du vernis et des lasures est proscrit) ou en aluminium de teinte rouge foncé ou brun (l'aluminium naturel est proscrit).
Pour les magasins, les devantures seront en bois peint ou en aluminium laqué, l'usage du vernis et des lasures est proscrit.
Les choix de couleurs seront en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains.

2 – Toitures.
Lorsqu'ils sont autorisés, les panneaux solaires et les baies de toitures doivent être encastrés dans le pan de la couverture et disposés en cohérence avec les axes principaux de composition des façades.
Les panneaux solaires seront implantés en bas de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le cas de réhabilitation :
La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes) sera conservée.
La couverture sera réalisée en ardoises naturelles.
Les cheminées et les ouvertures en toiture seront conservées dans leurs formes et proportions et réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Dans le cas de construction neuve :
Les toitures seront à 2 pans, avec ou sans croupes.
Elles possèderont au maximum deux lignes de faîtage
La pente minimale sera de 35° (soit 70%) à l'égout.
La couverture doit être en ardoises naturelles.
Les matériaux pour les constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.
Dans le cas d'extension, la pente de toit doit être identique à l'existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

3 – Clôtures.
Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.
Elles doivent faire l'objet d'une note descriptive.
Leur hauteur n'excédera pas 1 m 60.
Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale d'essences locales mélangées. Les écrans végétaux de thuyas, lauriers, etc.... et autres persistants sont proscrits.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts et l'utilisation du PVC (pour les clôtures et les portails) est interdite.
La teinte de l'enduit sera identique à celle du bâtiment principal.
Les clôtures seront constituées :

- par une partie pleine de 0,60 mètres de hauteur surmontée ou non d'une partie à claire voie.

Dans le cas de réhabilitation d'un mur de clôture existant :
Il sera reconstitué à l'identique.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes,
il sera réalisé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement plus une place par tranche de 50 m² de SHON (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle à manger,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

A défaut de pouvoir satisfaire à l'une des conditions énoncées ci-dessus, le pétitionnaire sera invité à verser, pour chaque place de stationnement manquante, la participation prévue en vue de la réalisation d'aires de stationnement public, dans les conditions définies par les textes.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour

4 places de stationnement.

Les groupes d'habitations doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,60 mètres. Elles peuvent être doublées d'un grillage si le feuillage n'est pas persistant.

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Il n'est pas fixé de COS en zone UA.