

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

ARTICLE U1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances (dont nuisances sonores et olfactives), ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Au sens de l'article L123-1 alinéa 16 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 70 % minimum du programme à la création de logements sociaux
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Certains espaces de respiration (jardins, parcs, zones vertes, etc.) ou éléments de patrimoine (statues, façades,...) sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions associées à cette identification sont fixées dans le document 4.3. « Inventaires règlementaires particuliers »

ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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 et être adaptés à l'opération future.

Les trottoirs seront traités d'un revêtement similaire au revêtement de la voirie principale.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les prescriptions et recommandations présentées devront être respectées, notamment concernant les profils de voiries.

ARTICLE U1- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2) Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol. Le calcul peut aussi être établi sur la base de 1 m³ par tranche de 50 m² d'emprise au sol de la construction.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

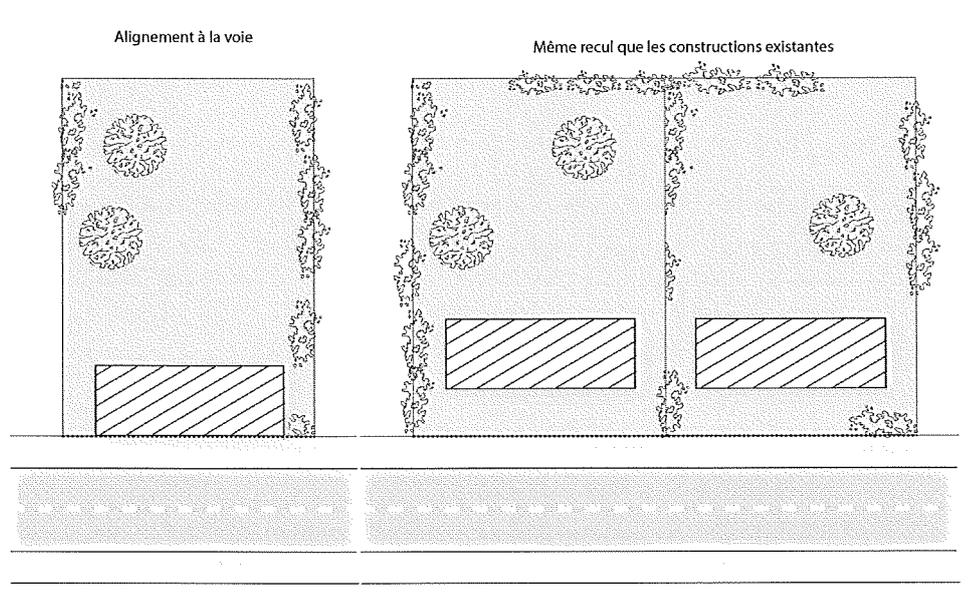
En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.



Lorsqu'une première construction est édifée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés différemment par rapport aux voies et emprises publiques

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

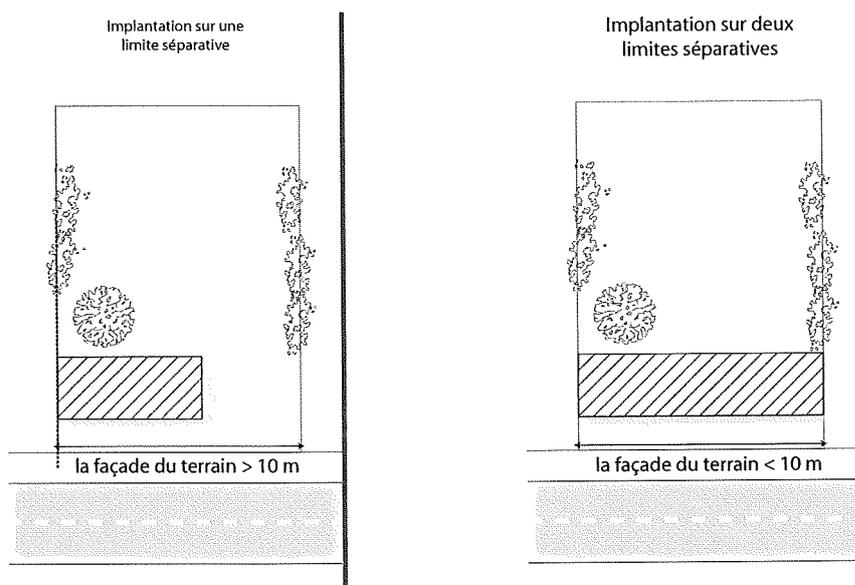
Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîçage) sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE U1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

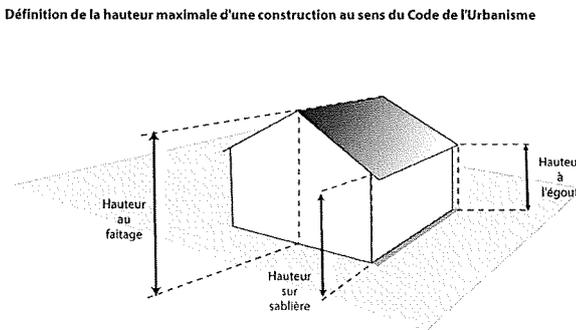
ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

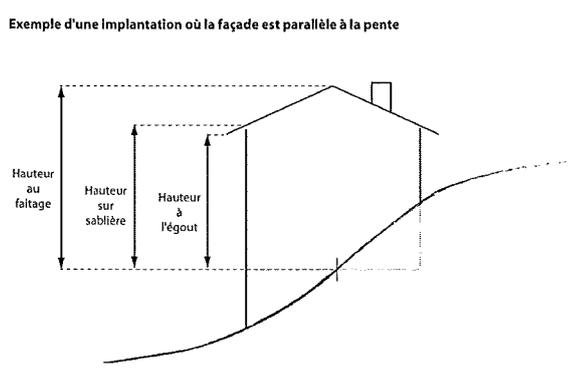
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Exemple d'une implantation où la façade est parallèle à la pente



La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière ou à l'acrotère (R + 2 voire R + 2 + combles).

Cette hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3. « Inventaires règlementaires particuliers ».

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épandage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devront être en harmonie avec le bâti environnant existant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas un gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE U1- 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m², la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<i>En habitations individuelles</i>	1 place minimum par habitation + 1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
<i>En habitat collectif</i>	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 200 m² de de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 60 m² de de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 60 m² de de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale
(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haut de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètres sur rue ou 1,80 mètre en limite séparative.

ARTICLE U1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.