

ZONE U1

Caractère de la zone U1 :

La zone U1 est une zone urbaine à caractère central d'habitat, d'activités et d'équipements du bourg ancien. Elle correspond au développement ancien de l'urbanisation qu'il est prévu de conforter et de préserver dans ses caractéristiques, qualités et morphologies.

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les exploitations agricoles.
- 1.6 - Les bâtiments industriels.

ARTICLE I-2 zone U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières les règles de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les extensions d'activités commerciales existantes.
- 2.5 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.6 - Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 15m².

ARTICLE I-3 zone U1 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le cadre d'une implantation de commerce au RDC, l'emprise au sol pourra être portée à 80% de l'unité foncière.

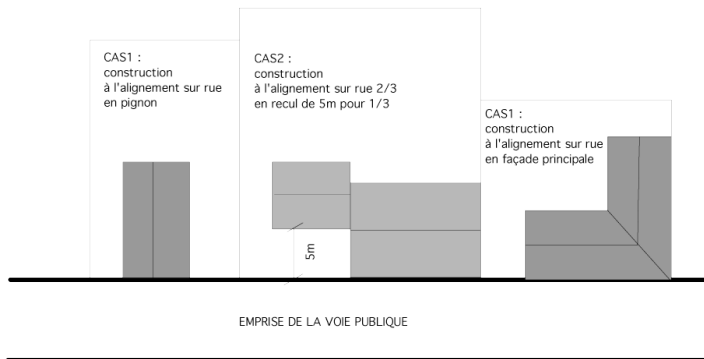
SECTION II

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone U1 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à l'alignement sur la totalité de la façade sur rue ou avec pour un minimum de deux tiers de la longueur de façade sur la rue, le tiers restant pouvant être implanté avec un recul maximum de 5 mètres.

Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être édifiées à l'alignement sur la totalité de la façade sur rue ou avec pour un minimum de deux tiers de la longueur de façade sur la rue, le tiers restant pouvant être en recul de 6 mètres.

Lorsque la clôture est recensée et préservée, pour les murs au titre de L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, la construction peut être implantée en recul, ou en appui sur le mur de clôture préservé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles avec un recul minimum de 5m.

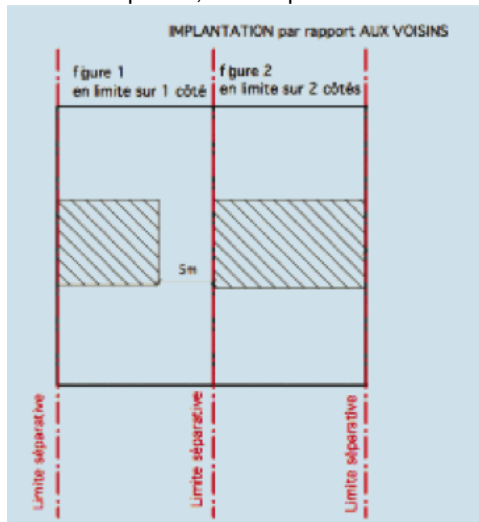
ARTICLE II-I-2 zone U1 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle, avec une implantation obligatoire sur une limite de parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 5 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE II-I-3 zone U1 - VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut :

- pour les terrains d'une surface inférieure à 1000 m², 50% de la surface du terrain objet de la demande.
- pour les terrains d'une surface comprise entre 1000 m² et 3000 m², 30% de la surface du terrain objet de la demande.
- pour les terrains d'une surface supérieure à 3000 m², 20% de la surface du terrain objet de la demande.

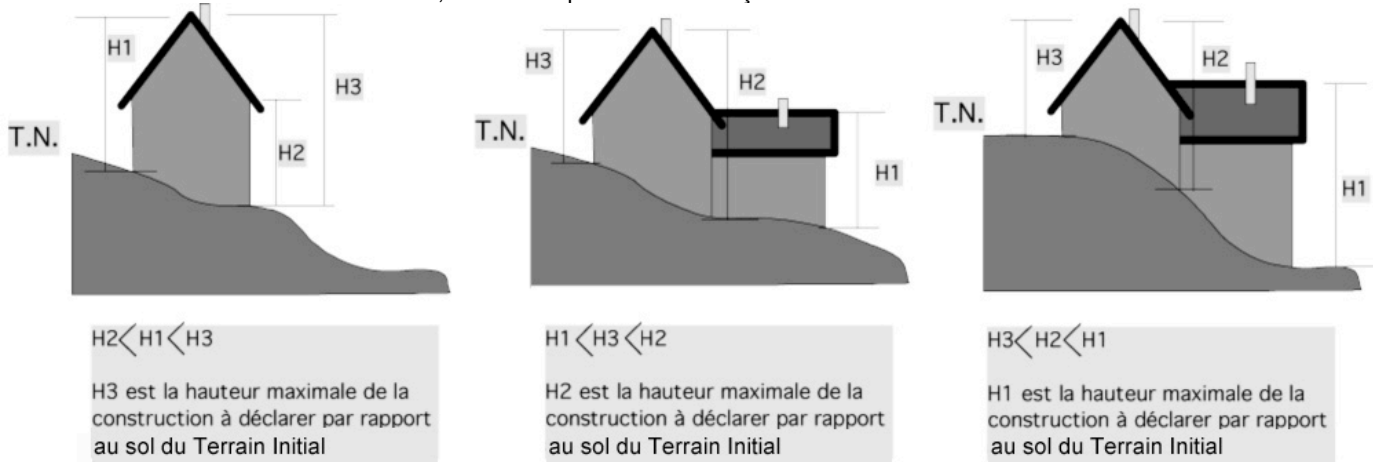
ARTICLE II-I-4 zone U1 - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 11 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



SOUS SECTION II :
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II-II-1 zone U1 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 9.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES**RESTAURATION DES BATIMENTS EXISTANTS ET DES BATIMENTS PROTEGÉS AU TITRE DU L151-19 du Code de l'Urbanisme (loi paysage) et IDENTIFIES AUX PLANS DE ZONAGE :**

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

La modification de l'aspect extérieur, et la démolition partielle ou totale sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.

Percements:

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature)

Façades:

Les murs en pierre de taille, silex, moellons de pierre, colombages, briques ou torchis prévus pour être apparents doivent être préservés.

Toiture :

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Les lucarnes doivent respecter les formes et aspects anciens, leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants.

Les murs de clôtures :

Lorsqu'ils sont constitués de briques, de silex, de moellons de pierre, de pierre, de bauge, destinés à rester apparents ne peuvent être enduit. Les percements dans ces murs sont autorisés à la condition de s'intégrer à l'ensemble existant par l'utilisation de même matériaux dans l'aspect la teinte et la finition que l'existant.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES**LA VOLUMETRIE :**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Un rapport plus long que large, des formes parallélépipédiques (pas de formes compliquées ou exogènes) et des pentes de toiture pour le volume principal sont un gage d'intégration.

LES FACADES :

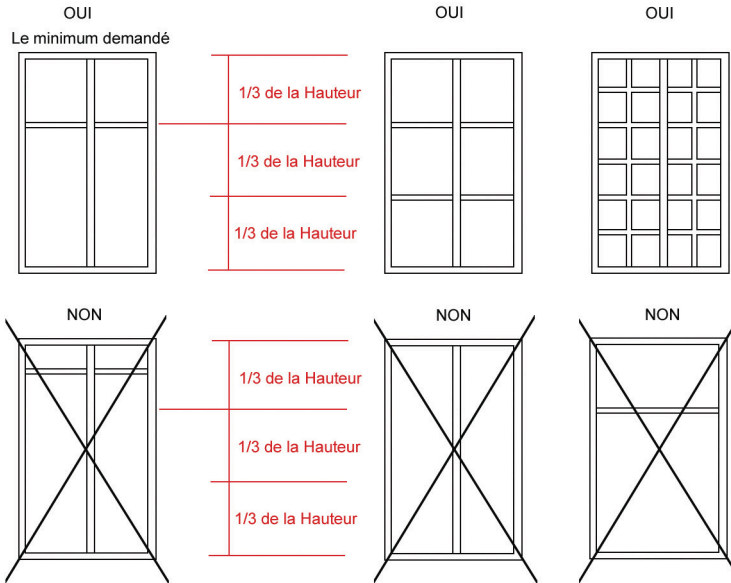
Les façades doivent faire apparaître trois composantes de base : le socle (ou le soubassement), le corps d'étage (droit) et un couronnement (attique).

Les proportions pleins/vides hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementation doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.

- Les murs des façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de silex, de pierre, de bauge, de bois (colombage ou essentage bois) ou aspect similaire dans la teinte et le vieillissement.
- Les enduits de façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries).
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage en se référant au nuancier joint en annexe du PLU.
- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les pignons pourront être traités en colombage apparents, avec un essentage : d'ardoises, bardages bois ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées, à la condition d'être habillé par des matériaux reprenant les caractéristiques de la façade existante sur la façade principale donnant sur rue.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagné par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les fenêtres pourront avoir des encadrements en bois lorsque le mur dans lequel elles s'insèrent est à colombage.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.
- Les proportions des fenêtres sur rue doivent respecter le style de la construction (être plus hautes que larges, à deux battants) et posséder au minimum un petit bois dans le tiers supérieur. (voir schéma ci-dessous). Si des fenêtres de dimensions différentes existent déjà sur la construction baie vitrée... elles pourront être reproduites.

LES FENETRES**LES TOITURES ET LUCARNES**

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est comprise entre 35 et 45° degrés, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures terrasses sont autorisées en extension des constructions existantes à la condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
 - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
 - en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement)
 - en zinc.
 - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
 - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'intérêt général, les commerces et les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
 - toitures végétalisées.
- Les percements en toiture sont :
 - Des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture, la construction qui les porte ou que les encadrement des autres ouvertures.
 - Des fenêtres de toit (Velux) sur la façade arrière.

LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée ou en imitation pierre, sont interdits.

Les matériaux pleins ou creux prévus pour être enduits, ne doivent pas être laissés apparents et doivent être obligatoirement enduits.

ARTICLE II-II-2 zone U1 - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables

- (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés .

Les circuits de randonnées et chemins reportés aux plans de zonage, devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

Les places de stationnement seront constitués pour 70% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).

SOUS SECTION III : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-III-1 zone U1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 40% de la surface de la propriété.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

ARTICLE II-IV-1 zone U1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations :
2 places pour 100 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher supplémentaire
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
1 place pour 4 personnes.
- en commerce et artisanat :
1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBACEMENTS RESERVES

SOUS SECTION I : DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE III-I-1 zone U1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale :

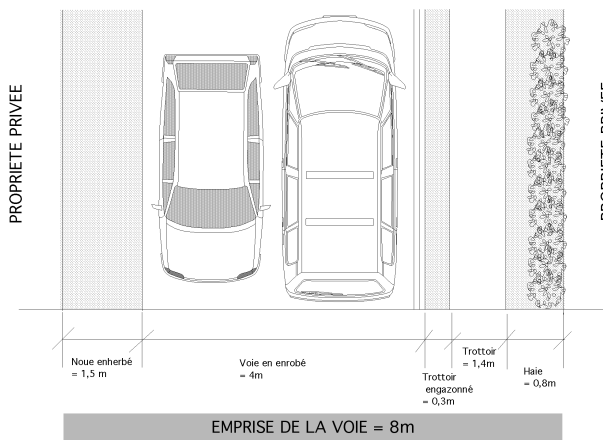
- à 5 mètres de largeur d'emprise,
- à 8 mètres de largeur d'emprise, dès lors que l'accès dessert deux parcelles, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise, dont 5 mètres d'emprise de chaussée en enrobé.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE III-I-2 zone U1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLIQUES DE COLLECTE DES DECHETS

Toute opération de plus de deux logements sur la même unité foncière doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

SOUS SECTION II : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-II-1 zone U1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de commerces doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1 -- Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

1.2.2 -- Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

1.3 - Autres réseaux :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, ainsi qu'aux autres réseaux (câbles, distribution de gaz, etc...) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchements seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains y compris sur la partie privative.

Si le réseau d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement en limite de domaine privatif.