

ZONE U4

Caractère de la zone U4 :

La zone U4 est une zone urbaine, à vocation d'habitat, correspondant à l'urbanisation du Hameau de Corville, aucun renforcement de l'urbanisation n'est prévu, seules les extensions sont autorisées.

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

ARTICLE I-1 zone U4 - 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 et forestiers et leurs annexes.
- 1.6 - Les bâtiments industriels et leurs annexes.
- 1.7 - Les bâtiments artisanaux et leurs annexes.
- 1.8 - Les commerces et leurs annexes
- 1.9 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration
- 1.10 - Les constructions à usage d'habitation individuelles et collectives.

ARTICLE I-2 zone U4 - 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 extensions de constructions à usage d'habitations dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante et avec une surface maximale de 100m² d'emprise au sol.
- 2.4 - Les extensions de constructions à usage d'activités dans la limite de 10% de la surface au sol existante et avec une surface maximale de 30m² d'emprise au sol et dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.5 - Les annexes des constructions existantes sous réserve :
 - d'être implanté à 10 mètres maximum de la construction principale
 - d'avoir une surface maximale de 40m²
 - d'être bâti sur un seul niveau

SECTION II
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I :
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION
DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des constructions nouvelles et les bâtiments annexes à la construction sont implantées soit en limites séparatives soit en recul des limites séparatives de la 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 la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

ARTICLE II-I-2 zone U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées en recul, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

ARTICLE II-I-3 zone U4 - VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 15% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE II-I-4 zone U4 - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes ne peuvent excéder :

- Lorsque la toiture est à pente, la hauteur du faîtage de la construction existante.
- Lorsque la toiture est terrasse, l'acrotère ne peut dépasser de plus de 1 mètre la hauteur de l'égout de la toiture existante.

La hauteur des annexes à la construction ne peut excéder :

- Lorsque la toiture est à pente, la hauteur du faîtage est au maximum 6m par rapport au terrain initial.
- Lorsque la toiture est terrasse, l'acrotère est au maximum à 4m par rapport au terrain initial.

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

ARTICLE II-II-1 zone U4 - 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 FACADES :

- Les enduits des 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 ardoises, bardages bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre minimum de 55 tuiles au m², ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées, à la condition d'être habillées 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 accompagnés 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 accompagnés par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est minimum de 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.
- 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 mécanique ou plates non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 20 tuiles de teinte brun à rouge, la tuile noire est autorisée. (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
 - La tuile claire, jaune, champagne... est interdite (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
 - 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 constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
- Toitures végétalisées.
 - Toitures accessibles,
 - Toitures avec étanchéité non accessibles
- 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 :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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 dès lors qu'elles donnent sur rue.

Les clôtures seront mixtes (grillage + haie ; poteaux + lisse + haie ; poteaux + grillage + haie ; soubassement + lisse + haie) et comporteront une haie vive suivant les préconisations de l'annexe paysagère.

Entre voisin, la clôture pourra être minérale, panneau de bois, murs en parpaing enduit dans la même teinte que la construction principale avec un chapeau en béton, en brique ou **en tuiles** de même couleur que celle existante sur la construction principale.

Les clôtures donnant sur la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant les passages de la petite faune.

ARTICLE II-II-2 zone U4 - 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 ...

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 constituées pour 50% 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 U4 - 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 60% 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 U4 - 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

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.

SECTION III
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

SOUS SECTION I :
DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE III-I-1 zone U4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Accès - 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.

SOUS SECTION II : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-II-1 zone U4 - 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...à 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.