

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

VOCATION DE LA ZONE

La zone U concerne la zone bâtie du village. Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut également accueillir des constructions à destination de services et d'activités compatibles avec l'habitation.

L'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme s'applique à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles R. 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire en zone U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions à destination d'entrepôt autres que ceux visés à l'article U 2,
- les constructions à destination industrielle,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les bâtiments agricoles autres que ceux visés à l'article U 2,
- les sous-sols enterrés pour l'ensemble des constructions, avec une tolérance de 0,50 m sous le terrain naturel à condition de réaliser les drainages nécessaires pour les eaux pluviales ou de remontée de nappe.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs :

- les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article U 1,
- les constructions à destination agricole seulement si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- les activités et constructions de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation, les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, ferme de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme ...) seulement si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.
- la transformation des bâtiments agricoles existants en logements, en entrepôts, ou en locaux à usages d'activités autres que celles visées à l'article U 1.
- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

- Les voies nouvelles réalisées dans le cadre d'une opération de constructions comportant plus de 3 logements devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 m en présence de trottoirs.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (stockage des eaux), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération peuvent être autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un test de perméabilité du sol est demandé au pétitionnaire pour vérifier si le sol est apte à les recevoir.
- Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, suffisamment dimensionné, ou si le sol ne permet pas l'infiltration, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.
- En cas de projet (opération d'aménagement, construction ou installation) concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins un hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour les pluies de récurrence au minimum de 30 ans.
- Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées que dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe ou dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement, pour cela aucun traitement n'est autorisé 15 jours précédents la vidange.

3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, une placette ou des espaces individuels doivent être aménagés pour recevoir les poubelles.

4 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements est demandée.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

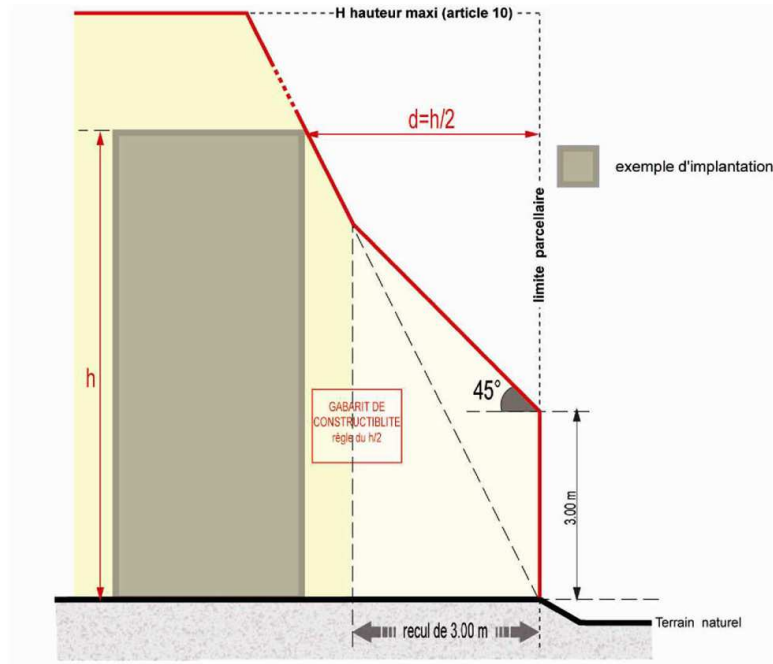
ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 m au moins par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions déjà implantées à l'alignement.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées le long des voies nouvelles réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Le long de la route de Corcelles, les constructions nouvelles devront par leur implantation contribuer à renforcer le caractère de front bâti de la rue : elles devront s'implanter avec un recul compris entre 4 m et 8 m par rapport à la rue de Corcelles.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent s'implanter :
 - * soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

- * soit en limite séparative,
 - . lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes d'une hauteur sensiblement égale et édifiées elles-mêmes en limite séparative sur le tènement voisin,
 - . lorsque des constructions sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
 - . lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3 m en limite. Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 3 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 3 mètres de hauteur mesurée en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



- Dans tous les cas, les extensions des bâtiments peuvent être réalisées dans le prolongement de l'existant.
- L'implantation vise à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.


A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est fixée à 9 m.
- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne doivent toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

 Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.
Pour les règles de hauteur des équipements collectifs, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.*1.1 - Formes de toitures.*

- La pente des toitures, lorsqu'elle existe, doit être au moins égale à 34° pour les bâtiments principaux. Toutefois, dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments principaux existants, la pente du toit pourra reprendre celle du toit existant.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf :
 - . en cas de terrasses partielles conçues en liaison avec une toiture à pans,
 - . dans le cas d'une toiture végétalisée,
 - . dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

1.2 - Matériaux de toitures.

- L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé :
 - . les tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés,
 - . les tuiles vernissées.
 D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des constructions existantes, par leur forme et leur couleur.
- Les matériaux plastique et métallique de forme ondulée sont interdits. L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est également interdit.
- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas couvertes de matériaux translucides ou transparents, et les capteurs solaires qui sont autorisés. L'intégration architecturale des équipements de captation de l'énergie solaire est à soigner.

1.3 - Ouvertures de toitures.

Elles sont de type lucarne ou châssis de toit. Les chiens-assis sont interdits (*voir l'annexe*).

2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les couleurs des enduits extérieurs doivent être en harmonie avec celles des constructions existantes. Les tons sable ou pierre naturelle du pays sont notamment recommandés. Le blanc n'est pas autorisé en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

3 - Clôtures.

- Les clôtures en pierre, enduites ou maçonnées devront être traitées dans le même esprit que la façade principale.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures nouvelles sur rue auront une hauteur maximale de 1,50 m. Cette règle ne s'applique pas aux murs de pierre du pays existants.
- Les murs en pierre de pays existants sont préservés et à conserver dans la mesure du possible. Ils pourront être reconstruits à l'identique, avec le même matériau ou éventuellement avec un parement de pierres. Cette règle s'applique tout particulièrement aux murs en pierre repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Toute démolition, même partielle, d'un mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil municipal.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les projets situés à proximité immédiate des éléments du bâti et des secteurs faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques (murs en pierre, bande enherbée) doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
En outre, tous les travaux effectués sur les éléments du bâti ainsi repérés, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts (esthétiques et historiques notamment).
- Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
 - . de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
 - . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
 - . ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
 - . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
 - . d'éviter les coffres de volets roulant en façade.
- Les fiches du S.D.A.P., annexées au présent règlement, apportent des recommandations pour les constructions neuves, la rénovation ou la restauration.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- En cas d'impossibilité technique, architecturale ou économique de pouvoir aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- En cas d'impossibilité technique, il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les logements individuels, il est exigé au moins deux garages ou places de stationnement par logement.
- Pour les logements collectifs, il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par logement dont la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) est inférieure à 60 m² et au moins deux garages ou places de stationnement par logement dont la SHON est supérieure à 60 m².

ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

