

## ZONE U1

### CARACTÉRISTIQUES & VOCATION DE LA ZONE

La zone U1 correspond au centre du bourg. Elle est destinée à l'accueil d'habitations et à des équipements publics et activités commerciales et de service nécessaires à la vie quotidienne et à l'animation de la commune.

#### **ARTICLE U1-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

U1-1-1 Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation autres que ceux expressément autorisés à l'article U1-2.

U1-1-2 Dans les secteurs inondables, c'est à dire les zones d'expansion des ruissellements et les zones ayant subies des inondations, sont interdits tout aménagement et toute construction, sauf ceux visés à l'article U1-2-2.

U1-1-3 Dans les secteurs soumis aux risques liés aux vides et indices de vides sont interdits tout aménagement et toute construction, sauf ceux visés à l'article U1-2-3.

#### **ARTICLE U1-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

U1-2-1 Sont autorisés, dans les secteurs non soumis à risque :

- les constructions destinées, conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme :
  - à l'habitation,
  - aux bureaux,
  - à l'artisanat,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - à fonction d'entrepôt d'une SURFACE DE PLANCHER au plus égale à 25 m<sup>2</sup> et d'un volume hors tout au plus égal à 75m<sup>3</sup>
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration non soumise à contrôle— ICPE(D) — et conformes aux destinations de la zone U1.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration soumise à contrôle — ICPE(DC) — et relevant exclusivement des rubriques suivantes : 2245 (nettoyage à sec), 2220 (alimentaire d'origine végétale), 2920 (installations frigorifiques), 2930 (réparation véhicules à moteur) et dont l'exploitation peut être nécessaire à la vie quotidienne de la zone U1 et conformément aux destinations de la zone U1.

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- Les annexes d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> maximum
- Les extensions
- La réhabilitation des constructions existantes.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension dès lors que le sinistre n'est pas dû aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

U1-2-2 Dans les secteurs inondables ou soumis à ruissellement sont uniquement autorisés :

- la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements.
- Les clôtures sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle au passage de l'eau.
- La création des voiries et équipements liés, la mise en place d'aménagement de gestion des eaux des voiries et de rejet des équipements et d'ouvrages laissant le libre écoulement des ruissellements interceptés,
- Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
- Les extensions mesurées, telles que définies dans les dispositions générales du présent règlement,
- les annexes de faible volume, telles que définies dans les dispositions générales du présent règlement,
- les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, dans la mesure où celui-ci n'est pas lié à une inondation ou à un phénomène de ruissellement,
- Les ouvrages de toute nature visant à réduire ou supprimer les risques.

U1-2-3 Dans les secteurs soumis aux risques liés aux vides et indices de vides, sont uniquement autorisés :

- la réhabilitation des constructions existantes, y compris la mise en conformité des installations agricoles,
- les clôtures,
- les extensions mesurées, telles que définies dans les dispositions générales du présent règlement,
- les annexes de faible volume, telles que définies dans les dispositions générales du présent règlement
- les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, dans la mesure où celui-ci n'est pas lié à un effondrement du sol.
- les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

## **ARTICLE U1-3 : ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

U1-3-1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

U1-3-2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

U1-3-3 Afin de sécuriser la circulation, il conviendra, sur une même unité foncière, d'éviter la multiplicité des accès.

U1-3-4 Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

### **VOIRIE**

U1-3-5 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers.

U1-3-6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

U1-3-7 Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 3 logements individuels et doivent permettre l'accès aux véhicules des services publics et leur manœuvre.

U1-3-8 La chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise ne sera pas inférieure à 6,5 m.

## **ARTICLE U1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAUX, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

### **Alimentation en eau**

U1-4-1 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement eaux ménagères et eaux vannes**

U1-4-2 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau collectif d'assainissement, ou d'impossibilité technique de raccordement dûment constaté par le SPANC ou tout organisme agréé en tenant lieu, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, dans le cadre de la réglementation en vigueur. Si le schéma d'assainissement le prévoit, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service.

### Assainissement eaux résiduaires industrielles.

U1-4-3 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R 111-8 et R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

### Assainissement eaux pluviales

U1-4-4 Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés. Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

U1-4-5 Le projet devra garantir le libre écoulement et la non aggravation des risques au niveau du projet mais également au niveau de son environnement amont et aval. Les équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être pris en charge par le propriétaire du terrain de l'opération. Le raccordement au réseau pluvial est obligatoire lorsque le terrain est desservi et que le rejet régulé d'eau est nécessaire.

U1-4-6 La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée ou selon un aménagement d'ensemble de la zone en favorisant l'infiltration de l'eau est obligatoire.

U1-4-7 Pour les opérations de plus de 1 ha aménagé ou au moins 3 lots à bâtir créés, les eaux de ruissellements de l'ensemble de la parcelle devront être gérées, le dispositif de régulation devra être dimensionné pour une centennale, le débit de fuite devra être limité à 2 L/s/ha (avec un plancher possible de 2 L/s) et assurer la vidange en moins de 2 jours.

U1-4-8 Pour les petites opérations non incluses dans une opération plus vaste prévoyant la gestion de leurs eaux pluviales : retenir 0,5 m<sup>3</sup> d'eau pluviale par tranche de 10 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée et évacuer l'eau en moins de 2 jours par infiltration ou à défaut par un rejet techniquement le plus faible possible.

U1-4-9 Dans tous les cas, une gestion pluviale d'évènements d'occurrence décennale est obligatoire à la parcelle.

### Ordures ménagères

U1-4-9 Toute construction à usage d'habitation, de commerce ou d'activité devra présenter un local de stockage des déchets dimensionné en fonction des contraintes du système de collecte.

### Autres réseaux

U1-4-10 Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

## **ARTICLE U1-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

U1-5-1 La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement — techniquement et juridiquement possible — retenu. Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

## **ARTICLE U1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

U1-6-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 2 m de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer. Cette distance pourra être moindre :

- dans le cas d'une extension, en s'alignant sur le recul de la construction existante dans le cas où elle ne respecterait pas le recul imposé actuellement,

OU,

- pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif en respectant une distance de 0.5 m minimum de l'emprise publique.

## **ARTICLE U1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

U1-7-1 Toute construction ou installation doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (hors éléments de superstructure, ouvrages d'art et souches de cheminées) et jamais inférieure à 3 mètres.

U1-7-2 Par exception, des dispositions autres peuvent être adoptées, soit :

- pour les constructions et installations dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m. Dans ce cas, elles pourront s'implanter à une distance de 0.50 m minimum du fond voisin.
- lorsque sur le fond mitoyen se trouve déjà un bâtiment. Les constructions nouvelles peuvent alors jouxter la limite séparative dans le profil de ce bâtiment existant à condition :
  - que ce dernier soit lui-même implanté à la limite séparative.
  - ou qu'il ne soit pas éloigné de cette dernière limite de plus de 3 m.
- pour les constructions d'intérêt général, en respectant une distance de 0.50 m minimum du fonds voisin.

En tout état de cause, les ouvertures pratiquées devront, au regard des fonds voisins, respecter les servitudes et disposition prévues aux articles 675 à 680 du Code Civil.

U1-7-3 Toute construction principale, doit être implantée à au moins 15 m de la limite séparative d'un EBC (Espace Boisé Classé).

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

Non renseigné.

## **ARTICLE U1-9 : EMPRISE AU SOL**

U1-9-1 Dans le respect des articles U1-6 et U1-7, l'emprise au sol du bâti principal à destination d'habitation est de 50%. L'emprise au sol des annexes est définie dans les dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE U1-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

U1-10-1 La hauteur, calculée selon les dispositions générales du présent règlement, des constructions principales à destination d'habitation ne devra pas excéder :

- un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable (R+1+C), ni 6,5 m à l'égout du toit, pour les constructions à toiture à pente,

OU

- deux étages droit sur rez-de-chaussée (R+2), ni 9 m à l'acrotère, pour les constructions à toiture terrasse. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.

## **ARTICLE U1-11 : ASPECT EXTERIEUR**

U1-11-1 L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et au paysage.

U1-11-2 L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (voies, passages...), le parcellaire et les constructions environnantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat. Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possibles dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

### Façades

U1-11-3 Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures et modénatures des façades.

U1-11-4 Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

U1-11-5 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

U1-11-6 Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens.

U1-11-7 Les enduits imitant des matériaux (faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

U1-11-8 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

U1-11-9 L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.

U1-11-10 Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle. L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

### Clôtures

*Conformément à l'article R 421-12-d, les modifications ou la suppression de clôtures sur les emprises et voiries publiques sont soumises à déclaration préalable.*

U1-11-11 Les clôtures participent à la composition du paysage urbain et rural. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent à l'identité du cadre de vie. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

U1-11-12 Les clôtures sur voie peuvent être supprimées, dans ce cas les portails et portillons sont également supprimés.

U1-11-13 Les clôtures des parcelles ne peuvent excéder 2 m. Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

U1-11-14 Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunications) doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

### Clôtures non maçonnées

U1-11-15 Les clôtures, à l'alignement et en limite de voie privée, doivent être constituées, concurremment ou complémentirement, par des haies vives, par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,80 m, ou un soubassement en béton dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50 m ; l'ensemble ne dépassant pas 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien.

Les clôtures, en limites séparatives, doivent être constituées, soit :

- dans les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue,

SOIT

- par un dispositif léger, de type claustra, en aspect bois, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur.

U1-11-16 En cas de clôture mixte haie-vive/grillage, la partie haie-vive se situe devant le grillage par rapport aux voies publiques, ou privées grevées d'une servitude de passage, et emprises publiques.

#### Murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel

U1-11-17 Là où ils existent, et quel qu'en soit l'état, les murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel, doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect de l'aspect d'origine ; leur prolongation en neuf dans le respect de l'aspect originel est possible ; en cas d'impossibilité technique (inadaptation au projet de construction principale) ou matérielle (impossibilité de retrouver des matériaux équivalents) de restauration totale ou partielle, leur démolition totale ou partielle est soumise à un permis de démolir.

U1-11-18 ils peuvent constituer la clôture des constructions neuves dès lors qu'ils sont prévus et intégrés dans le projet soumis à permis de construire ; ils ne doivent pas dépasser 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien existant. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

U1-11-19 Les clôtures ou parties de clôture en aggloméré de ciment ou en béton doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

U1-11-20 Les enduits imitant des matériaux (faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

#### Portails

U1-11-21 Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

U1-11-22 Les portails, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 m au point le plus haut de l'ensemble.

U1-11-23 Le portail devra être en retrait de 5 mètres lorsque cela est possible.

#### Toitures

U1-11-24 Les toitures à versant sont à deux pentes.

U1-11-25 Les toitures présentent une pente supérieure à 35° et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

U1-11-26 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture mono-pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale.

U1-11-27 Pour les annexes, les toitures terrasses et mono-pentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.



U1-11-28 Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

U1-11-29 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- pour les toits terrasses et la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales,
- dans le cas d'une création architecturale.

#### Systemes de production d'énergie, de chaleur et de froid

U1-11-30 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière intégrée à une toiture ou une façade. Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.

U1-11-31 Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparentes ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti.

### **ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT**

U1-12-1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques. Des aires de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune y compris les accès seront réalisées sur le terrain de la construction à raison d'un minimum de :

- Pour les **constructions à usage d'habitation et ne bénéficiant pas des dispositions de l'article L123-1-3 du Code l'urbanisme relatives aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État** :
  - ↳ 2 aires par logement.
- Pour les **constructions à usage de bureaux** :
  - ↳ 1 aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à deux.
- Pour les **constructions à usage d'activités commerciales** :
  - ↳ 1 aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ouverte au public.
- Pour les **hôtels et les chambres d'hôtes** :
  - ↳ 1 aire par chambre.

- Pour les **restaurants ou débits de boisson**

↳ 1 aire pour 10 m<sup>2</sup> de salle recevant du public.

U1-12-2 Pour les constructions et installations destinées à d'autres usages, notamment artisanal, le nombre d'aires de stationnement sera déterminé en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement compte tenu notamment de sa surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service, sans jamais pouvoir être inférieur à trois. En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser les aires de stationnement sur le terrain de la construction ou de l'installation, les aires de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un autre terrain à condition que celui-ci se trouve situé à moins de 150 mètres de la construction.

### **ARTICLE U1-13 : ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

U1-13-1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en utilisant des espèces d'essences locales et recevoir un traitement paysager, y compris sous forme potagère : elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.

U1-13-2 Dans le cas d'une opération portant sur plus de 6 logements collectifs ou individuels, il sera créé une aire de jeux et de détente collectifs pour les enfants, intégrée dans l'opération, de 20 m<sup>2</sup> par logement pour les 6 premiers logements, augmentée de 10 m<sup>2</sup> carré par logement supplémentaire.

U1-13-3 Les espaces et les alignements d'arbres classés boisés inscrits sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

U1-13-4 Les éléments du paysage (fossés, mares, plantations d'alignements) identifiés et protégés au titre du même article L 123-1-5 7° ne peuvent faire l'objet que d'un entretien visant à les mettre en valeur et à les requalifier.

### **ARTICLE U1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS OU COS**

Non renseigné