

Chapitre I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U comprend les parties déjà urbanisées de la commune, regroupant essentiellement de l'habitat, mais aussi services et activités, sous la forme d'un bourg et de plusieurs hameaux. Le maintien de ce caractère y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune.

La zone U inclut :

- **le secteur U strict, correspondant à la partie centrale du bourg,**
- **le secteur Ui à risque d'inondation,**
- **le secteur Ua, correspondant à différentes parties périphériques du bourg, moins dense,**
- **le secteur Ub, correspondant à une partie du hameau du Genetey, peu dense,**
- **le secteur Uc, correspondant à une partie du centre bourg accueillant commerces et services,**
- **le secteur Uy, à vocation artisanale, au sud de la commune.**

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les nouvelles constructions et installations non liées à l'habitat et non autorisées à l'article 2.
- 1.2 Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et mobil home, et les installations y afférentes.
- 1.3 Les constructions à usage d'habitation dans le secteur Uy.
- 1.4 Tout nouveau logement dans les secteurs Ui.
- 1.5 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, dans le cadre de l'application de l'article 2, des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

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

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Dans les secteurs U, Ua, Ub et Uc, les constructions ou installations d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, et de ne pas dépasser une surface taxable de 800m², à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2 Dans le secteur Uy, les installations d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension.
- 2.3 Sans application des articles 3, 6, 7, 10, 12 et 13, s'ils rendaient l'opération impossible, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf, en ce qui concerne le secteur Ui, les constructions détruites à la suite d'une inondation), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée (20 m² de surface de plancher en plus).
- 2.4 Sauf dans le secteur Ui, les changements d'affectation des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation.
- 2.5 Dans le secteur Ui, l'agrandissement des constructions de moins de 20m² de surface de plancher.
- 2.6 Les ouvrages de lutte contre les inondations (affouillements, exhaussements, etc.).

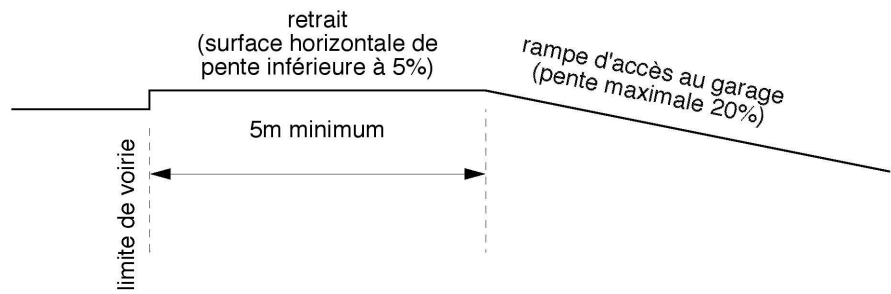
Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc).

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.
- 3.2 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie (sauf pour les lotissements et impasses).
- 3.3 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 20 %, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5 %) de 5 m par rapport à la limite parcellaire.



Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur. L'installation devra être conçue pour pouvoir être branchée sur le réseau public d'assainissement quand il existera.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est interdit, sauf dans le secteur Uc où il est autorisé en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sur le terrain.

Dans tous les autres secteurs, les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

Les calculs devront tenir compte des eaux pluviales d'occurrence centennale. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare aménagé, est toutefois admis.

Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1200 m².

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

Les constructions doivent être implantées :

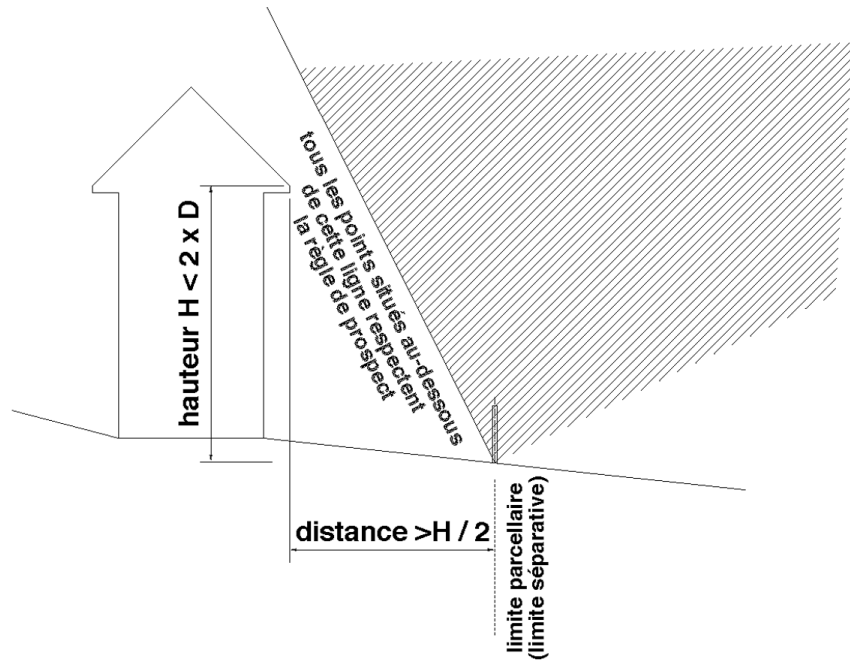
- 6.1 soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants,
- 6.2 soit en retrait minimal de 5 m par rapport à la limite de la parcelle.
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure au double de la différence de hauteur.



Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de propriété
- soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 1,5 m.



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

Pas de prescription spéciale.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

Dans le secteur Uc :

- deux niveaux droits + un comble,
- ou 11 m hors tout.

Dans les autres secteurs :

- un niveau droit + un comble,
- ou 9 m hors tout.

- 10.2 12 m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements d'intérêt collectif, qui pourront atteindre 15 m).

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

11.1 Généralités

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

- 11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

- 11.2.2 Le niveau du rez-de-chaussée de toute construction d'habitation ne doit pas être situé au-dessous de la cote 5,50 m NGF.

11.3 Aspect

- 11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

- 11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

- 11.3.3 Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale :

Les bardages métalliques sont proscrits. Seuls les bardages en bois sont autorisés.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11.4.2 Les toitures - terrasses sont autorisées.

11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise (naturelle ou artificielle), soit en tuile de terre cuite teinte rouge brun flammée, de format 60/m2 au minimum. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, ..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile. L'emploi de l'inox ou du bac acier est proscrit, sauf dans des conditions totalement invisibles de l'espace public.

11.5 Clôtures

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques ou pierres (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex ou en pierres.

11.5.2 Les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5 m de hauteur).

Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elles seront ou non doublées d'un grillage.

Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50 m² de surface de plancher, sauf en zone Uc.

Article U 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200 m².
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de prescription particulière.