

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (SAUF LES SECTEURS Ux et Uy)

La zone U comprend les parties déjà urbanisées de la commune, regroupant essentiellement de l'habitat, mais aussi services et activités, sous la forme du bourg et de son extension jusqu'à la route nationale. Le maintien du caractère rural y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune.

Elle comprend le secteur U strict pour la majeure partie du bourg, le secteur Ua pour la partie centrale du bourg, et le secteur Ub pour les hameaux du Candos et du Bout de la Ville, regroupant essentiellement de l'habitat.

La zone U comprend également la partie urbanisée Ux, zone d'activités de bureau et la zone urbanisée Uy, zone d'activités artisanales et industrielles (les secteurs Ux et Uy ne sont pas concernés par le présent chapitre I du règlement mais par le chapitre II qui le suit).

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains de camping.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants, ainsi que les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir plus de dix unités.
- 1.4 - le comblement des mares
- 1.5 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toutes constructions, sauf celles citées à l'article 2.
- 1.6- Dans les espaces affectés par un risque d'inondation de sous-sol (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales rouges), la création ou l'extension de sous-sol et l'aménagement de locaux d'habitation dont le plancher est plus bas que le niveau du sol.

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les constructions ou installations d'activités destinées au commerce ou à l'artisanat, y compris leur extension, à condition qu'elles n'entraînent, pour le

voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- 2.2 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :
- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
 - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
 - les voiries et équipements liés
 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- 2.3 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

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

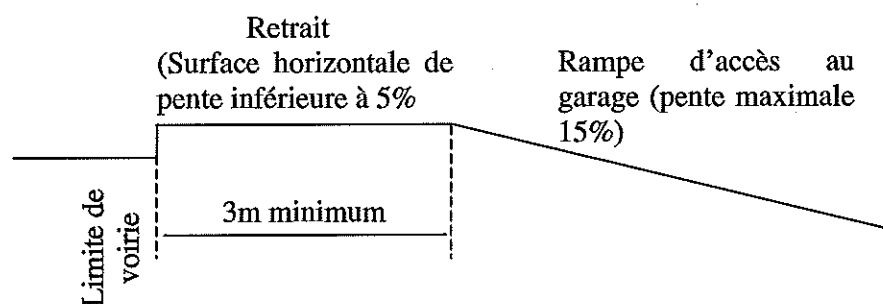
3.1 ACCES

- 3.1.1 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 acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à supporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

- 3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3.2.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre la giration, sans effectuer de marche arrière, de véhicules lourds et encombrants, tels que les véhicules pour les ordures ménagères.
- 3.2.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, soit par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie, soit par la réalisation d'un garage, ouvrant directement sur la voie publique, mais en recul de plus de 5m de la limite parcellaire.
- 3.2.5 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre la limite de voirie et le sommet de la rampe d'accès ; la pente de la rampe d'accès ne devra pas être supérieure à 15%.



- 3.2.6 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

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

- 4.1.1 Toute construction ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.2.1 Toute construction ou aménagement le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

- 4.3.1 Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.
- 4.3.2 En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, 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).
- 4.3.3 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis.
- 4.3.4 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

- 4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

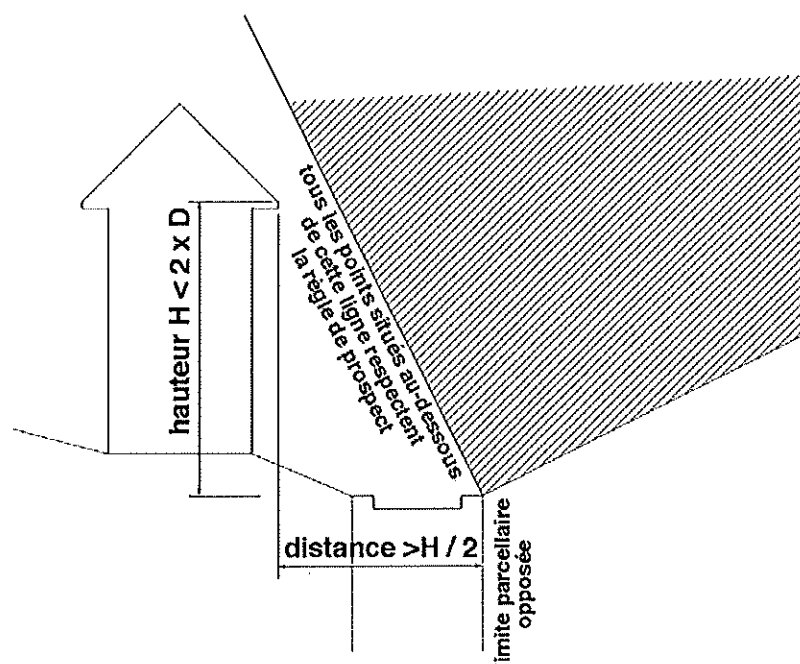
En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :

- Les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1500 m².
- L'agrandissement des constructions existantes peut être autorisé sans condition de surface minimale de terrain, à condition que le pétitionnaire démontre que son installation sanitaire reste conforme à la réglementation, et soit contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

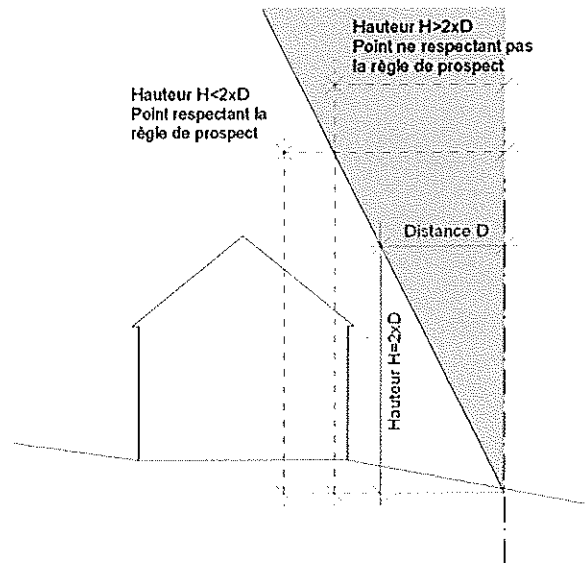
- 6.1 Les constructions principales doivent être implantées:
 - soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants
 - soit à 5m au moins de la limite parcellaire avec la route départementale 43
 - soit à 3m au moins des autres voies automobiles
 - soit à 1,5m au moins des chemins et autres emprises publiques

- 6.2 Les annexes d'une surface de moins de 15m² de surface hors œuvre brute doivent être implantées:
- soit à 3m au moins de la limite parcellaire avec la route départementale 43
 - soit à 1,5m au moins des autres voies et emprises publiques
- 6.3 Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de terrain situé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté.
- 6.4 Dans tous les cas d'application des articles précédents, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la moitié de la différence de hauteur.



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

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 2m dans le secteur U, à 1,5m dans le secteur Ua et 3m dans le secteur Ub.



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 des constructions, y compris sur terrain en pente, ne doit pas excéder :

- deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable
- 15m hors tout

10.2 Pour les équipements publics, cette hauteur hors tout maximale est portée à 25m.

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 aménagement de leurs abords

11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

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

11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,7m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

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 façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.3.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région
- Les enduits et peintures 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).
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.

11.4 TOITURES

11.4.1 Sont interdits :

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics, ou pour les bâtiments annexes de faible volume. Les petits agrandissements couverts en appentis pourront également être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante. Exemple : appentis adossés à un mur de clôture.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite ocre-rouge, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

- 11.4.3 Les toitures des habitations seront de ton ardoise ou de ton tuile ocre-rouge vieillie. La pente de ces toitures devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale pour le bâtiment principal. Des dispositions différentes peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.4 Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés en toiture (vérandas ou capteurs solaires, par exemple).
- 11.4.5 Les toitures pourront comporter des éléments de production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
- 11.4.2 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées (15° maximum).
- 11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5. CLOTURES

- 11.5.1 Des clôtures sur rue peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,2m. Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Ces précédentes prescriptions peuvent être aménagées pour que la nature, la hauteur et l'aspect de ces clôtures s'harmonise avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie de plus de 15m de longueur ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.3 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).
- 11.5.4 En façade de rue, 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, etc.), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage.
- 11.5.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

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

- 12.1 Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation et sur le terrain utilisé.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

pour les logements :

- 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

pour les besoins industriels et artisanaux :

- 1 place pour 2 emplois, non compris, si cela est nécessaire, la surface de stationnement à réserver pour les camions

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 surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 Dans le cas d'un programme d'ensemble comportant plus de 10 logements, des espaces verts communs sont nécessaires et ne peuvent être inférieurs à 10 m² par logement créé.

13.3 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.4 Les plantations doivent être maintenues : les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

13.5 Les constructions doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

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

14. Le C.O.S. est fixé à 0,6 pour le secteur U strict

Le C.O.S. est fixé à 1 pour le secteur Ua

Le C.O.S. est fixé à 0,4 pour le secteur Ub

14.2 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:

- remplissant des critères de performance énergétique (label « Haute Performance Énergétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
- ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)

- 14.3 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le cas d'agrandissement de constructions existantes situées dans les parcelles existantes jusqu'à obtention d'une surface hors œuvre nette de 170 m² maximum (constructions existantes comprises).