Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U1

La zone U1 correspond au pôle urbain de la commune de Villemade, composé d'une urbanisation ancienne avec un bâti aligné et implanté en limite de voirie.

La zone U1 comporte une zone inondable identifiée par une trame sur les documents graphiques.

ARTICLE U1 1- Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et industriel.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans la zone inondable, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du PPRI.

ARTICLE U1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles soient non nuisantes vis-à-vis du voisinage.

ARTICLE U1 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, soit par une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2- Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

ARTICLE U1 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, et d'assainissement :

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement avant rejet au réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les règles de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2 500 m²

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m² et inférieure à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

ARTICLE U1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE U1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques lorsque les constructions voisines sont édifiées en ordre continu.

Dans le cas contraire, les constructions à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faitage) et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise de la voie.

Toutefois, dans le cadre d'une extension la construction peut être réalisée en continuité du bâtiment en place à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Concernant les limites postérieures, les constructions devront être établies soit en limite séparative soit à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètre de la limite séparative.

ARTICLE U1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE U1 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE U1 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U1 11 - Aspect extérieur des constructions :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.
Les constructions d'architecture typiquement étrangère à la région sont interdites (chalet savoyard, etc.).

Les constructions traditionnelles doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est strictement interdit. Les enduits devront respecter les teintes des terres et pierres naturelles locales.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellé ou en cas d'utilisation de dispositif à claire voie ou faux claire voie. L'aspect en rondins empilés est interdit.

Couvertures

La pente des toitures sera de l'ordre de 30 à 35 %.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, donc à respecter la pente existante.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles canal (toutes les teintes de rouge) dont les couvrants seront de récupération ou similaire.
En l'absence de génoise ou cordon, les toitures doivent comporter un débord en façade d'au moins 30 centimètres.

Clôtures (hors de la zone inondable)

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- par un dispositif à claire voie (grillage, grille…) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.

La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures séparatives (réglementées par le code civil) devront être composées soit :

- d'un mur enduit doublé ou non d'une haie vive,
- d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U1 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE U1 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :

Non réglementé.

ARTICLE U1 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, ci après :

- R111.2 : Salubrité et sécurité publique
- R111.4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111.5 : Voies et accès adaptés à l'importance du projet
- R111-26 : Respect des préoccupations environnementales
- R111.27 : Respect des prescriptions en faveur du patrimoine naturel, urbain et historique

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment son article 1 : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas echéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations».

PERMIS DE DEMOLIR - ELEMENTS DU PAYSAGE

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du PLU en vertu de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme, toute démolition concernant les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, sont exemptés des règles du PLU.