

CHAPITRE I - ZONE U1

PREAMBULE

La zone U1 correspond principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces. L'ensemble de la zone est équipé par les réseaux. La zone U1 comprend **un secteur U1h** correspondant au hameau ancien des Crozes.

En raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de la ZPPAUP seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter le règlement de la ZPPAUP et les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

La zone U1 est concernée par le risque d'éboulement au niveau de la crête du Pech. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

Dans cette zone U1, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ARTICLE U1-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article U1 – 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article U1 – 2 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

2 - Dans l'ensemble de la zone, tout changement de destination est interdit pour les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée.

ARTICLE U1-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement des installations existantes classées ou non, sous réserve d'améliorer l'environnement.
- Les entrepôts directement liés au commerce de détail d'une superficie maximum de 250 m², existant compris.
- Le garage collectif de caravanes seulement s'il consiste en le réaménagement d'un bâtiment existant.
- Les annexes sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - les annexes ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher ou 40 m² d'emprise au sol ;
 - la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres sous faîtage (point le plus haut du toit).

2 - La transformation d'un garage en extension de logement existant ou autre, sous condition de ne pas créer de nouveaux logements.

3 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

5 - La reconstruction bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

ARTICLE U1-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3,5 mètres.

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

VOIES

1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Elles ne peuvent être inférieures à 3,5 mètres.

2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

3 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE U1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

- 1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- 2 - Dans le secteur U1h, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.
- 3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.
- 2 - Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

- 1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.
- 2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

TELEPHONIE ET INTERNET

- 1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.
- 2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il sera exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers conteneurs. Ces abris seront intégrés à l'opération et au paysage environnant.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendue par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE U1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U1-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) ou à la limite qui s'y substitue, soit au même recul de la construction existante limitrophe la plus proche de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif où une implantation en retrait est également autorisée.

Le long des routes départementales, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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

1 - Les constructions seront implantées sur les limites séparatives latérales. Toutefois, lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 10 mètres, l'implantation de la construction se fera au moins sur une seule limite séparative.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

3 - La construction des annexes en limites séparatives est admise, sans pouvoir excéder 8 mètres sur une limite.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit. La hauteur des constructions doit être égale à la hauteur des constructions avoisinantes.

2 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions limitrophes sans pouvoir dépasser un R+3.

3 - Dans le secteur U1h, la hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- 1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver les perspectives monumentales.
- 2 - Les vues vers le canal devront être préservées.
- 3 - Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin. Les éléments architecturaux existants sur les bâtiments : encadrement d'ouvertures, chaînes d'angles, bandeaux, corniches et les éléments décoratifs seront conservés.
- 4 - Les constructions doivent présenter une volumétrie simple en accord avec les bâtiments existants et éviter les décrochements.
- 5 - Les menuiseries (portes et volets) seront en bois.
- 6 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les enduits seront traités au mortier de chaux naturelle ou similaire avec des sables et terres naturelles choisis dans les environs du chantier.
- 7 - Les enduits seront obligatoirement de finition talochée fin ou à la rigueur grattée.
- 8 - Les pierres de composition (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, soubassements) ne doivent pas être enduits. La couleur blanche est à proscrire.
- 9 - Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- 10 - Les ouvertures seront plus hautes que larges (proportion se rapprochant du rapport de 1 / 1,6 entre largeur et hauteur).
- 11 - Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de type canal de réemploi ou vieilles ou flammées, de tons mêlés et patinés. La pente doit respecter les pentes traditionnelles (30 à 33%).
- 12 - Les vérandas devront faire l'objet d'une recherche d'intégration afin de ne pas dénaturer le caractère du bâti ancien. Les auvents, vérandas, terrasses fermées édifiées sur le Domaine public ou privé de la commune sont soumis à autorisation.
- 13 - Les cheminées (conduits et chapeautages) : les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.
- 14 - Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable. Ils seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'architecture et au site. Les panneaux solaires, réservoirs de combustibles, éléments de climatisation, paraboles et autres récepteurs hertziens ne doivent pas être visibles de la rue. Les coffrets techniques et autres compteurs devront être dissimulés et être intégrés à la construction.
- 15 - Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.
- 16 - Les clôtures bâties sont autorisées sur une hauteur maximale de 1 mètre, le mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré sans excéder 1,80 m de hauteur totale.
- 17 - Les clôtures bâties d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisées dans le cas d'extensions de clôtures existantes et/ou pour renforcer l'impression d'alignement entre deux constructions.
- 18 - Les réalisations extérieures respecteront les mouvements de terrain, la végétation et les éléments traditionnels (muret de soutènement, escaliers, bancs...).
- 19 - L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-12 - STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies de circulation lorsqu'il correspond :
 - aux besoins des constructions nouvelles,

- aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans créations de nouveaux logements
 - aux besoins du changement de destination,
- 2 - Pour les habitations collectives, il est exigé :
- 1 place de stationnement jusqu'au T2,
 - 2 places de stationnement pour les T3 et T4,
 - 3 places au-delà.
- 3 - Pour les habitations individuelles, il est exigé 1 place de stationnement.
- 4 - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.
- 5 - Pour les constructions à usage de bureau y compris les bâtiments publics, il est exigé 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher de la construction.
- 6 - Pour les commerces, il est exigé 1 place tous les 50 m² de surface de plancher.
- 7 - Pour les hôtels et les restaurants, il est exigé :
- 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place par 10 m² de sol de restaurant au-delà de 10 chambres et au-delà de 100 m² de restaurant.
- 8 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat de l'acquisition de places par acte authentique dans un parc privé de stationnement existant dans un rayon de 150 mètres.
- 9 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
- 10 - Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cours d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un accès sur la voie publique.
- 11 - Les logements et habitations sont exonérés de toute obligation en matière de stationnement, dès lors qu'il existe, au sein du même bâtiment, au moins un local commercial en rez-de-chaussée.
- 12 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige sauf incompatibilité technique majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques en centre ancien.
- 3 - Sauf incompatibilité technique majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques en centre ancien, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 4 emplacements.
- 4 - A défaut d'espaces suffisants pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes et les massifs arbustifs sobres (voir prescriptions relatives aux plantations).
- 5 - Défense contre l'incendie de forêts : « Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillage. ».
- 6 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U1-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.