Annexe 12

MAIRIE
415 Route de la Mairie
76360 Pissy-poville
Tél : 02 32 94 96 70
Fax : 02 32 94 96 71
mairie-pissypoville@wanadoo.fr

Chapitre I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U est la partie urbanisée de la commune, regroupant habitat, services et activités, sous des formes très diverses, allant de l'ordre continu à l'alignement, aux constructions regroupées ou isolées tant individuelles que collectives. Le maintien de cette diversité y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune. C'est la raison pour laquelle la construction de type urbain à l'alignement, en continu, sans être obligatoire, y est encouragée.

La zone U comprend :

- **le secteur U strict correspondant à la partie déjà urbanisée du bourg, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat**

- **le secteur Uy, à vocation d'activités commerciales ou artisanales**

Plusieurs de ces espaces sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole ou industriel.

1.2 - Les habitations dans le secteur Uy, sauf celles fixées à l'article 2.

1.3 - Le stationnement de caravanes de plus de trois mois

1.4 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.6 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques

1.7 - Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), tous travaux entraînant l'augmentation du nombre de logements.

1.8 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur

marron), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 20m2 hors œuvre nette et tout changement d'affectation..

1.9 - La reconstruction de bâtiments détruits à cause d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue).

1.10 - Tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveaux (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations) dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue).

1.11 - Les sous-sols dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue).

1.12 - Le comblement des mares

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

Peuvent être autorisés:

2.1 - Dans le secteur Uy, les constructions ou installations à usage d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension, à condition d'être compatibles (notamment en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.

2.2 - Dans le secteur Uy, les constructions d'habitations nécessaires à l'activité du site (gardiennage, par exemple)

2.3 - Les travaux nécessaires aux aménagements hydrauliques ou permettant de lever ou de réduire le risque d'effondrement de cavité souterraine.

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 dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination

3.2 - 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.

3.3 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 5m minimum entre la chaussée et le portail.

3.4 - En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.

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 bra,nchée 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 obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, 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. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent mesurer l'écoulement des eaux pluviales vers l'extérieur de la propriété, pour ne pas risquer d'occasionner de désordres à l'aval.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2litres/seconde par hectare aménagé.

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 cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, et que l'opération nouvelle nécessite un assainissement autonome, la surface minimale du terrain doit être de 1500m2.

Les travaux à réaliser sur une parcelle bâtie disposant déjà d'un dispositif d'assainissement autonome peuvent être autorisés sans condition de surface minimale de terrain, à condition que le pétitionnaire démontre que son installation sanitaire reste conforme à la réglementation.

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

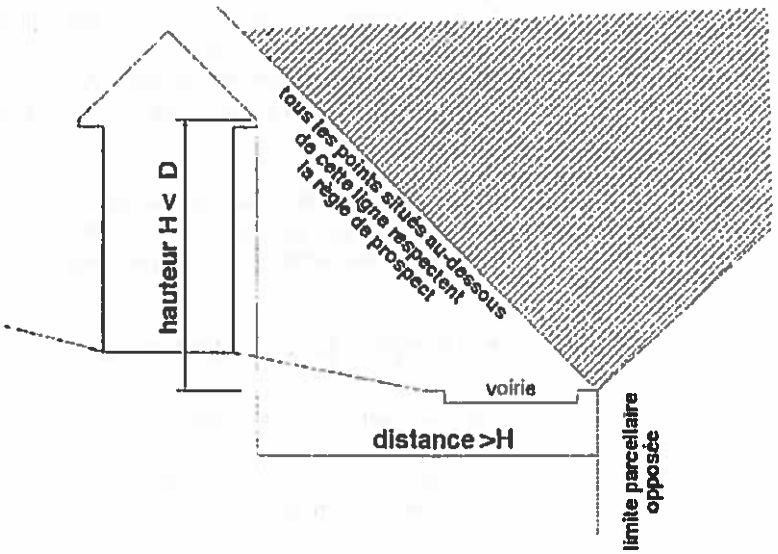
Les constructions doivent être implantées:

6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.

6.2 soit à l'alignement des maisons voisines, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter

6.3 soit en retrait minimal de 5m (sauf en ce qui concerne le secteur Uy, où les constructions devront respecter également un retrait minimal de 10m vis-à-vis de la route départementale 6015)

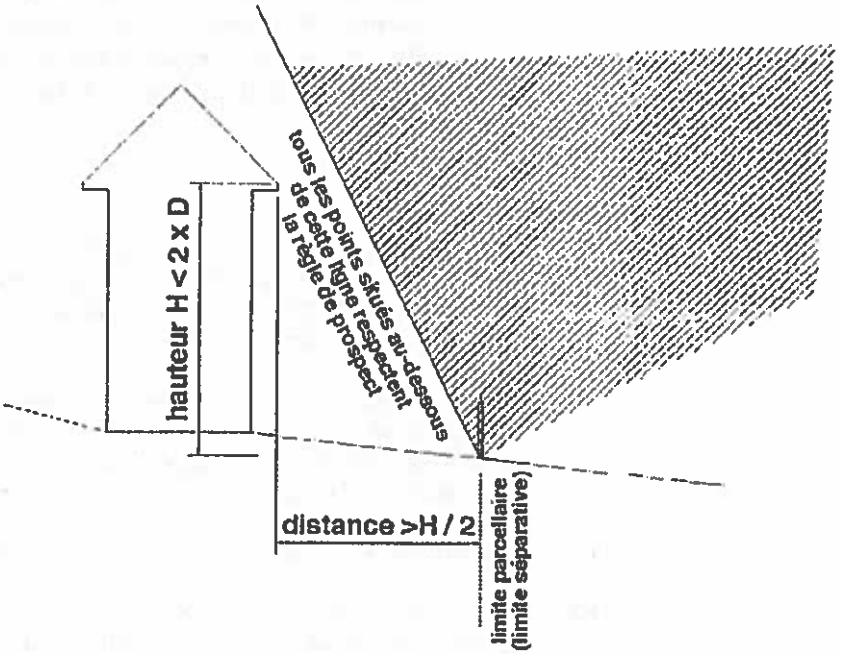
6.4 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



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

Les constructions doivent être implantées:

à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (D> H/2) avec un minimum de 3m (sauf en ce qui concerne le secteur Uy, où ce minimum est porté à 5m).



Cette condition ne concerne pas les abris de jardin de moins de 12m2 de surface hors œuvre brute (SHOB) et de moins de 2,5m de hauteur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

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:

- ni un étage sur rez-de-chaussée plus un comble (soit trois niveaux hors sol).
- ni 10m au faîtage

10.2 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, et sauf dans le secteur Uy, où cette hauteur hors tout est portée à 25m).

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures 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 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

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). On pourra utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux de petites dimensions (surface hors œuvre nette inférieure à 1500m2)

On pourra utiliser les clins en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

11.3.4. Dans le secteur Uy, les bâtiments devront s'intégrer à l'ensemble qu'ils constituent avec les constructions existantes, où s'inscrire dans un projet cohérent

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes Ces pentes seront supérieures à 40°, sauf en ce qui concerne les petits appentis ou annexes (vérandas par exemple), pour lesquels une pente unique et/ou plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

11.4.2 Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et justifiant d'objectifs appropriés au développement durable

11.4.3 Les toitures dépasseront de 0,20m l'aplomb extérieur des murs pignons sauf dans le cas de mise en œuvre d'une technique ne le prévoyant pas et permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment

11.4.4 Les toitures dépasseront, à l'égout (gouttière non comprise), de 0,30m l'aplomb extérieur des murs extérieurs, sauf dans le cas de mise en œuvre d'une technique ne le prévoyant pas et permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment

11.4.5 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.6 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.

11.4.7 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

11.4.8 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.4.9 Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés aux volumes du bâtiment (c'est à dire situés dans le plan des murs ou de la toiture)

11.5. Clôtures

11.5.1 Les murs de clôture 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.

11.5.2 Les clôtures en plaques préfabriquées sont interdites, sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,5m.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être implanté en limite de propriété.

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 des entrées charretières..

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 50m2 de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.

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 100m2 de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m2 de surface.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

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

14.1 Le COS applicable dans le secteur U est de 0,40.

14.2 Le COS applicable dans le secteur Uy est de 0,50.