

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U1

La zone U1 correspond au pôle urbain de la commune de Saint Elix le chateau, composée d'une urbanisation ancienne.

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.
- 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.

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 sont autorisées, à condition qu'elles soient non nuisantes (bruit, odeur, vibration, poussières...) vis-à-vis du voisinage pour les usages suivants :
 - d'artisanat,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - les installations classées.

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 de plus de 80 mètres 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 m de rayon intérieur).

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

Lorsque le réseau existe, les constructions 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.

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau collecteur s'il est de capacité suffisante.

ARTICLE U1 5- Superficie minimale des terrains constructibles :

La surface minimale du terrain devra être compatible avec la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque le réseau d'assainissement collectif dessert la parcelle.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies publiques lorsque les constructions voisines sont édifiées en ordre continu.
- Sinon, à l'alignement des voies publiques où 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'alignement des voies.

Toutefois, dans le cadre d'une extension, la construction peut être réalisée en continuité du bâtiment sans réduire le recul existant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit 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 des limites séparatives.

Toutefois, lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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 9 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Pour les constructions nouvelles implantées en limite séparative, la hauteur de la construction à l'aplomb de la limite ne devra pas excéder 4 mètres du sol naturel avant travaux au faitage.

ARTICLE U1 11 - Aspect extérieur des constructions :

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 simplicité de volume, 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.

Les constructions utilisant des matériaux ou techniques de construction durables, peuvent être exemptées des règles suivantes dès lors qu'une notice justifie son insertion dans le site.

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des murs de clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. La teinte des façades et boiseries doit respecter le nuancier ci-joint.

Couvertures :

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 %.

Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.

En l'absence de genoise ou cordon, les toitures doivent comporter un débord en façade principale d'au moins 30 centimètres.

Clôtures :

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales en mélanges figurant sur la liste ci-jointe.

Divers :

Les éléments de fonctionnement de l'habitation (VMC, canalisations...) devront être intégrés à la construction. Les dispositifs collectifs de télétransmission (parabole, antenne...) seront favorisés.

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

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher sera exigée avec un minimum d'une place par logement, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus de quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

Les plantations doivent figurer sur la liste ci-jointe.

ARTICLE U1 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.