

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Symboles particuliers :**

***\* : Les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis  
au titre VII du présent règlement.***

# ZONE U

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone centrale dense à vocation multifonctionnelle ;  
Cette zone correspond à la partie déjà urbanisée du village.**

**Elle comprend :**

- **un secteur U1 de dispositions particulières (prospects) ;**
- **un secteur U2 de dispositions particulières (constructions autorisées) ;**
- **un secteur UL, à vocation sport et de loisirs.**

**La zone est en partie concernée par des secteurs de risque d'inondation soumis à des dispositions particulières.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U, sauf stipulations contraires.

## RAPPELS

1. L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans les secteurs de risques d'inondation**, toute construction est interdite, y compris les changements de destinations en vue de l'habitation et les extensions de constructions existantes.

Dans le **secteur U2**, toute construction autre que celles mentionnées à l'article 2 est interdites.

**Dans l'ensemble de la zone y compris les secteurs U1 et UL, sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHOB,
  - agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes.
- les habitations légères de loisirs.

**Dans le secteur UL uniquement, sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - de commerce et d'artisanat,
  - de bureaux.

## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur U2 et UL :**

- Les constructions à usage :
  - de commerce, artisanal, de bureaux et de services à condition que la construction soit de type traditionnel ou présente un aspect architectural de qualité et assurant son intégration dans l'environnement ;

**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur U2 :**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- d'annexe\* à condition qu'elle soit réalisée avec des matériaux en harmonie avec la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements en zone inondable ne sont autorisés que s'ils concernent des travaux d'intérêt collectif de lutte contre les crues (bassin d'écrêtement, etc....).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
  - L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
  - La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Dans le **secteur U2**, ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON, ainsi que les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> qui leur sont nécessaires.

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES :**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Dans le secteur U2, les accès aux parcelles construites devront être aménagés obligatoirement sur la voie communale n°108. Aucun accès sur le chemin rural à l'ouest ne sera autorisé.
- Le long des chemins départementaux 485, 157 et 82, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **VOIRIE :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **ASSAINISSEMENT :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.  
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.  
Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel devra être prévu.

**NOTA** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement futur à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. (Police de l'Eau).

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

## **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAU CABLE :**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancée du toit.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En dehors des secteurs U1, U2 et UL, les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement\* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs\*,
- Pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,

Dans les secteurs U1, U2 et UL, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les piscines non-couvertes ne sont pas soumises à ces règles.

## **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En dehors des secteurs U1, U2 et UL, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. (la hauteur à considérer étant la hauteur totale jusqu'au faitage.)

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Dans les secteurs U1, U2 et UL, les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative soit en retrait au moins égal à la demi hauteur de la construction.

Les piscines non-couvertes ne sont pas soumises à ces règles.

## **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et annexes est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

En dehors des secteurs U1 et UL, la hauteur des constructions et ouvrages techniques doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs U1 et UL, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

### **– Murs et clôtures**

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Si elle est constituée d'une partie pleine surmontée d'un grillage ou d'une barrière, la hauteur de la partie bâtie ne peut dépasser 0,60 mètre de hauteur.

Dans le village et les hameaux anciens les murs peuvent être plus élevés pour s'aligner avec l'existant.

### **– Annexes**

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 40 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
  - 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements exigé ci-dessus, le constructeur est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales seront recherchés.

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.
- L'échelle des aménagements, les dénivelés et les surfaces aménagées seront à traiter en harmonie avec le relief environnant.
- Les voies d'accès internes doivent être adaptées aux courbes de niveaux.



- Les talus (de remblais ou de déblais) réalisés pour les besoins de la construction doivent impérativement être végétalisés.
- Les piscines et sols créés en vue de l'épuration autonome sur terrains en pente seront réalisés sous forme de terrasses nouvelles.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes (autres que douglas ou résineux), sont imposés pour masquer les bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone. La hauteur de ces écrans de verdure doit être limitée à la hauteur de la construction à masquer.

#### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction, sauf dans le secteur U2 où le COS est limité à 0,15.