

Titre II :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Z O N E U a

Dispositions générales

Cette zone comprend à l'habitat du centre bourg, regroupé autour des équipements publics structurants de la commune : mairie, école, salle des fêtes terrains de sports.

Elle se caractérise par un bâti contemporain ou d'après-guerre avec peu de bâti réellement ancien et une organisation relativement dense.

Le bâti est implanté en général en retrait de la voie sauf pour le bâti le plus ancien qui se situe en général à l'alignement.

Les ensembles architecturaux sont cohérents et continus.

Destination de la zone :

Les règles de la zone U doivent permettre la réalisation de constructions à usage mixte d'une densité équivalente à celle rencontrée actuellement dans cette zone.

Elles doivent également permettre la réalisation de constructions innovantes tant dans leurs formes que dans leurs modes de construction.

Article Ua 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les locaux et les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les locaux à vocation d'activités artisanales et industriels incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les locaux à vocation de commerces d'une SHON de plus de 1 000 m² (surfaces de vente et de stockage clos de murs et de toitures).
- Les entrepôts d'une SHON de plus de 1 000 m²
- Les aires et les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits et de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.

Article Ua 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ua1.
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires.
- Les aménagements, extensions et créations d'installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.

Article Ua 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ **Accès**

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ **Voirie**

- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article Ua 4

Dessertes par les réseaux

Généralités

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

○ **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

○ **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article Ua 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ua 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- soit à l'alignement.
- soit en retrait avec un minimum de 5 m par rapport aux voies.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les conditions susvisées, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures (marquises, sas d'entrée...) sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 4m².

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

Article Ua 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait à une distance de 3 m minimum.

Article Ua 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ua 9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions principales nouvelles ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle à construire.

Les constructions réalisées après démolition doivent également respecter le seuil de 50% de la superficie de la parcelle à construire, sauf dans le cas où la base du bâtiment représentait déjà plus de 50%. Dans ce dernier cas, le nouveau bâtiment pourra être réalisé sur une emprise équivalente à celle qu'occupait le bâtiment démolit.

Article Ua 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder 6 m.

Pour les constructions contemporaines marquées, la hauteur de la construction ne devra pas excéder 10 m.

Article Ua 11

Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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.

Article Ua 12

Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Il devra être prévu un sas non clos permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques.

Article Ua 13

Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement, végétalisation des aires de stationnement, etc.).

Les haies, clôtures et plantations d'alignement devront être protégés en application de l'article L 123-1-7 CU.

Article Ua 14

Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Z O N E U b

Dispositions générales

Cette zone comprend à l'habitat des hameaux les plus importants.

Elle se caractérise par un bâti relativement récent construit sous la forme de lotissements et une organisation relativement dense mais moins qu'en zone Ua. Le tissu urbain est donc plus aéré.

Le bâti est implanté en général en retrait de la voie. La densité est donc en rapport avec la typologie du bâti. Les formes de bâtis anciens forment une urbanisation plus dense.

Les ensembles architecturaux sont cohérents et continus.

Destination de la zone :

Les règles de la zone U doivent permettre la réalisation de constructions à usage mixte d'une densité équivalente à celle rencontrée actuellement dans cette zone.

Elles doivent également permettre la réalisation de constructions innovantes tant dans leurs formes que dans leurs modes de construction.

Article Ub 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une SHON de plus de 1 000 m².
- Les entrepôts d'une SHON de plus de 1 000 m².
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.

Article Ub 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub1.

Les démolitions/reconstructions à l'identique ou non, après sinistre ou non sont autorisées.

Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires.

Les aménagements, extensions et créations d'installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.

Article Ub 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ **Accès**

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ **Voirie**

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article Ub 4

Dessertes par les réseaux

Généralités

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

○ **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le surplus des eaux pluviales devra être dévoyé par des noues et bassins d'orage naturels.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

Réseaux divers

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article Ub 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ub 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- soit à l'alignement.
- soit en retrait avec un minimum de 5 m par rapport aux voies.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les conditions susvisées, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures (marquises, sas d'entrée...) sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 4m².

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

Sur la RD 900, le retrait sera au minimum de 15 m par rapport à l'emprise de la voie.

Article Ub 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait à une distance de 3 m minimum.

Article Ub 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ub 9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle à construire.

Les constructions réalisées après démolition doivent également respecter le seuil de 50% de la superficie de la parcelle à construire, sauf dans le cas où la base du bâtiment représentait déjà plus de 50%. Dans ce dernier cas, le nouveau bâtiment pourra être réalisé sur une emprise équivalente à celle qu'occupait le bâtiment démolit.

Article Ub 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faitière et la panne sablière ne doit pas excéder 6 m.

Pour les constructions contemporaines marquées, la hauteur de la construction ne devra pas excéder 10 m.

Article Ub 11

Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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.

Article Ub 12

Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Il devra être prévu un sas non clos permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques.

Article Ub 13

Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement, végétalisation des aires de stationnement, etc.).

Les haies, clôtures et plantations d'alignement devront être protégés.

Article Ub 14

Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

