

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbainesChapitre I - Dispositions applicables à la zone UCaractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine équipée correspondant :

- au Centre de Village (secteur UA)
- à son extension récente (secteur UD)

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Elle est définie en fonction du site, des contraintes naturelles mais principalement en raison de la proximité des services publics et des possibilités de raccordement aux divers réseaux.

Section I - Nature de l'occupation du solARTICLE U 1 - Occupations ou utilisations du sol admises

§ I - Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après:

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux.
- les lotissements.

§ II - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- . LES ACTIVITES ET LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES NON SOUMISES A LA LEGISLATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT A CONDITION QU'ELLES N'ENTRAINENT PAS DE NUISANCES INACCEPTABLES POUR LEUR VOISINAGE.
- . Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- . Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE U 2 - Occupations ou utilisations du sol interdites

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.
- . Les campings
- . Les terrains de stationnement des caravanes
- . Les parcs résidentiels de loisirs.
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- . Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent et des aires de jeux et de sports.

Section II - Conditions de l'occupation du solArticle U 3 - Accès et voirie§ I - Accès

. 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.

. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§ II - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

. la longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent 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 et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

§ I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II - Assainissement

. Toute construction ou installation nouvelle doit être OBLIGATOIREMENT raccordée par un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales

. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage

. Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

DANS LE SECTEUR UD, LA SURFACE MINIMALE DES TERRAINS DESTINES A LA CONSTRUCTION EST DE :

1 000 m² POUR LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES ISOLEES ET LES CONSTRUCTIONS REALISEES DANS LE CADRE DE LOTISSEMENT OU D'OPERATIONS GROUPEES.

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

- DANS LE SECTEUR Ua :

. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer

. TOUTEFOIS, LES IMPLANTATIONS AUTRES QUE CELLES PREVUES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- LORSQUE LE PROJET INTERESSE AU MOINS UN COTE COMPLET D'ILOTS

- LORSQUE LE TERRAIN A UNE FACADE SUR RUE AU MOINS EGALE A 20m

- LORSQUE LE RETRAIT PERMET D'ALIGNER LA NOUVELLE CONSTRUCTION AVEC UNE CONSTRUCTION EXISTANTE, DANS LE BUT DE FORMER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

- DANS LE SECTEUR Ud :

LE REcul MINIMAL EST DE 5 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- LORSQUE LE PROJET JOUXTE UNE CONSTRUCTION EXISTANTE DE VALEUR OU EN BON ETAT ET SOUS RESERVE QU'ELLE PRESENTE UNE UNITE ARCHITECTURALE AVEC CELLE-CI.

- LORSQU'IL S'AGIT D'OPERATIONS D'ENSEMBLE ET DE LOTISSEMENTS.

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

- DANS LE SECTEUR Ua :

Les constructions doivent soit jouxter la limite séparative soit être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

- DANS LE SECTEUR Ud

LES CONSTRUCTIONS DOIVENT ETRE EDIFIEES EN RESPECTANT UN RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, EGAL A LA MOITIE DE LA HAUTEUR TOTALE DE LA CONSTRUCTION SANS QUE CE RETRAIT PUISSE ETRE INFERIEUR A 3 METRES.

TOUTEFOIS, LES CONSTRUCTIONS PEUVENT ETRE EDIFIEES EN LIMITES SEPARATIVES DANS LES CAS SUIVANTS :

- LORSQUE LA HAUTEUR TOTALE DE LA CONSTRUCTION NE DEPASSE PAS 4,00M ET 10 M DE LONGUEUR MESUREE LE LONG DE LA LIMITE SEPARATIVE
- LORSQUE LE BATIMENT PEUT ETRE ADOSSE A UN BATIMENT DE GABARIT SENSIBLEMENT IDENTIQUE
- LORSQUE LES PROPRIETAIRES VOISINS S'ENTENDENT POUR REALISER SIMULTANEMENT UN PROJET D'ENSEMBLE PRESENTANT UNE UNITE ARCHITECTURALE.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

. En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article U 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article U 10 - Hauteur des constructions

Définition de la Hauteur

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments, sont divisées en secteurs n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est indiquée sur le plan. Afin de conserver le caractère du vieux centre, cette règle pourra être adaptée aux volumes bâtis existant à proximité.

Article U 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles ci-dessus pourront être adaptées.

Article U 13 - Espaces libres, collectifs et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

DANS LES LOTISSEMENTS OU OPERATIONS GROUPEES, 10 % AU MOINS DE LA SUPERFICIE DU TERRAIN DOIVENT ETRE RESERVES EN ESPACES LIBRES. TOUTEFOIS, IL POURRA ETRE FAIT ABSTRACTION DE CETTE REGLE, DANS LA MESURE OU UNE SURFACE EQUIVALENTE POURRAIT ETRE INTEGREE DANS UN ESPACE LIBRE COLLECTIF A PROXIMITE DE L'OPERATION.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article U 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols applicable à cette zone est précisé sur le plan.

Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs ni aux équipements d'infrastructures.

Article U 15 - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit sauf dans le cas d'adaptations mineures résultant de l'application de l'article 4 du titre 1.

Titre III - Dispositions applicables aux zones naturellesPréambule relatif à l'évolution des constructions existantes

Dans toutes les zones naturelles, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.