

Dispositions applicables à la zone **U**

DISPOSITIONS GENERALES

La zone U est d'une manière générale caractérisée par un tissu urbain dense et continu.

Elle comprend les secteurs

- Ua d'urbanisation dense au centre bourg
- Ub d'urbanisation des hameaux les plus significatifs ou zones agglomérées
- Ue d'urbanisation à vocation d'équipement

Elle accueille les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité (hors hypermarché), l'artisanat compatible avec le voisinage des habitations, les bureaux et les services.

Le secteur Ue accueille les activités d'équipements publics nécessaires au fonctionnement des services municipaux.

Article U 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 1000 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
- Installations génératrices de bruits
- Affouillement et exhaussement visés à l'article R 442-2-c CU

Article U 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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 risques ou de nuisances supplémentaires.

En secteur Ue, les ateliers municipaux et autres bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics communaux.

Article U 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 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.

○ **Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

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 U 4

Dessertes par les réseaux

○ **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. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement**

➤ ***Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction s'il existe au droit de la propriété.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

➤ ***Eaux pluviales :***

Les eaux pluviales devront être raccordées au réseau d'eaux public s'il existe.

Article U 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article U 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ua, les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies déterminées sur le document graphique et/ou pour les autres cas à la ligne d'implantation dominante.

En secteur Ub, les constructions devront être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En secteur Ue, les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

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 U 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ua et Ub, Les constructions devront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance de 3 mètres minimum.

En secteur Ue, les constructions devront être implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Article U 8

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

Sans objet.

Article U 9

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article U 10

Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser R+1+ Combles avec un maximum de 11mètres.
Les bâtiments à usage collectif public pourront s'élever jusqu'à R+2.

Article U 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être 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.

En ce qui concerne les clôtures

Dans les secteurs où les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement, les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 1 m.

Aux abords des carrefours et giratoires, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m pour permettre d'optimiser la visibilité.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- Les matériaux de fortune

En secteur Ub, dans les secteurs nouvellement construits, les clôtures non végétales devront être doublées d'une haie végétale. Les haies existantes devront être préservées. Les essences locales seront préférées aux plantations mono-spécifiques de conifères.

Article U 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **pour les habitations individuelles :**
 - o deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative
- **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - o une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - o Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les établissements commerciaux :**
 - o **Commerces courants :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - o **Hôtels et restaurants :**
 - Une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle
- **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - o Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article U 13

Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence 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 plantations d'accompagnement

Article U 14

Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.