

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Cette zone d'habitat et d'activités non nuisantes correspond aux territoires urbanisés de la commune et aux terrains équipés sur lesquels peut s'étendre l'urbanisation.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

###### § 1 - Les rappels:

- Sont soumises au régime déclaratif les occupations et utilisations du sol visées à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme (clôture, etc...) ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

###### § 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage:
  - . d'habitation et leurs annexes,
  - . hôtelier,
  - . d'équipement collectif,
  - . de commerce et artisanat,
  - . de bureaux et services,
  - . de stationnement.
- les parcs de loisirs,
- les lotissements d'habitation.

###### § 3 - Sont admis sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants sont autorisées à condition:
  - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, à la commodité des habitants de la zone
  - . qu'elles ne présentent pas de risques pour voisinage
  - . que soient mis en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants;

- Les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existant dans la zone.
- les reconstructions à l'identique, après sinistre, des constructions admises dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

#### ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment:

- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules autres que ceux prévus à l'article U 1 ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière;
- les constructions nouvelles à usage agricole;
- les terrains de camping et de caravanes;
- les constructions et installations nuisantes.

#### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

###### Voirie :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

###### Accès:

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### § 1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### § 2 - Assainissement:

#### 1°- Eaux usées:

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Lorsque le réseau public n'est pas encore réalisé, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif autonome provisoire agréé, l'installation devant être conçue de manière à ce qu'elle puisse se raccorder aisément au réseau à réaliser dans l'avenir.

A défaut de raccordement possible gravitairement, les constructions nouvelles devront être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 2° - Eaux pluviales:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement individuel, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant avec en particulier, possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, soit à un minimum de 5 mètres en retrait dudit alignement.

Toutefois, dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie très supérieure à celle des terrains avoisinants, aucune règle n'est imposée.

Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour des équipements d'infrastructure à condition que cette implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

L'autorité qui délivre le permis de construire pourra imposer que la parcelle soit close au droit de l'alignement de façon à assurer un raccordement architectural satisfaisant assurant la continuité visuelle des façades.

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène du local ou pour les équipements d'infrastructure à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de Permis de Construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des "pièces principales" prennent jour sur cette façade.

Il est imposé une distance minimum de 4 mètres lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles édifiées devra respecter la hauteur des constructions environnantes et de même usage et y être harmonieusement intégrée.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1 - Types de matériaux:

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

2 - Traitement des abords:

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire: les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

3 - Couvertures:

Sont interdites les types de couvertures suivants:

- les métaux brillants de toute nature;
- Il est rappelé que les matériaux couramment utilisés les tuiles rondes ou "tiges de botte", ou l'ardoise.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 12 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Des plantations ou espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire doivent être réalisés sur les espaces bâtis et aires de stationnement.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE U 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet