

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « U »

La zone U correspond à la partie agglomérée du village. Sa vocation est mixte : habitat, commerces, services, petites activités non nuisantes, loisirs.

Elle comprend :

- le secteur Ua, central et mixte
- le secteur Ub, à dominante habitat
- le secteur Uc, d'habitat de faible densité
- le secteur Ud, d'activité artisanale
- le secteur Ue, d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif
- le secteur Ul, zone d'équipements de loisirs

Des secteurs de la zone U peuvent être affectés par un risque de glissement de terrain et rupture accidentelle de digue.

Les dispositions ci-dessous spécifiques à la zone et aux secteurs complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune.

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

#### Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation forestière ou agricole
- Les affouillements, exhaussement du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les activités et installations classées nouvelles non liées aux services aux habitants de la zone
- Le stationnement de caravanes

Les terrains de camping et de caravaning en secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, au stockage en secteurs Ue et Ul

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux indiqués au document graphique en secteur Ua

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce en secteur Ud

De plus dans les secteurs soumis à un aléa de glissement de terrain faible, indiqués au document graphique, sont interdits :

- Les constructions ou aménagements dont les exhaussements, affouillements, excavations sont susceptibles d'aggraver le risque.
- Les déblais et remblais dont la hauteur excède 1 mètre sans ouvrage de soutènement ou dont la pente excède  $1v/2h$  (v : vertical ; h : horizontal)

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou fort indiqué au document graphique : toute occupation et utilisation non liée à la prévention ou gestion du risque est interdite.

Dans le secteur soumis à un risque en cas de rupture de digue, indiqué au document graphique : toutes occupations visant à accroître les populations exposées sont interdites.

## Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activité à hauteur de 30% de leur surface de plancher actuelle, en une ou plusieurs fois.
- Les antennes et paraboles, poteaux, pylônes liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures

En secteurs Ua, Ub, et Uc sont admis sous la condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement bâti :

- Les bureaux de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les commerces de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les activités artisanales, industrielles ou de stockage de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher

En secteurs Ud, les activités artisanales, industrielles ou de stockage à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement bâti.

En secteur Ue :

- Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, sous réserve qu'elles soient liées à des services publics ou d'intérêt collectif (y compris des établissements sanitaires et sociaux, maison de retraite...).
- Les constructions destinées au stockage

En secteur Ul :

- Les terrains de camping et de caravaning (y compris les constructions qui leur sont liées dès lors qu'ils ont été régulièrement créés : accueil, sanitaire, technique, habitat léger de loisirs...)
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les piscines
- Les aménagements légers de loisirs destinés à l'accueil du public
- Les aires de jeu et de sport ouvertes au public
- Les petits bâtiments d'accueil ou techniques correspondant à la vocation de la zone ou nécessaires à sa gestion

En secteurs Ue et Ul :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités admises dans le secteur.

Dans les jardins identifiés au titre des éléments remarquables (n° 18) en secteur Ua : seules sont admises les annexes de moins de 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 2,5 m de hauteur, dans la limite d'une annexe par tènement, si elles sont nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de ces jardins.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **Article U 3 - Desserte et accès aux voies**

L'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les occupations et utilisations seront interdites si les accès présentent un 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.

L'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### **Article U 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement**

#### 1- Eau

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

#### 2- Assainissement

##### **a) Eaux usées**

Toute construction, en zone d'assainissement collectif, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet d'effluent autre que domestique (y compris les eaux de vidange des piscines) doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

##### **b) Eaux pluviales**

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et sur la voie publique (chaussée, caniveaux...) est interdit.

Si un réseau collecteur existe, le rejet régulé vers ce réseau est autorisé. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci et tenir compte du milieu récepteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Les ouvrages doivent être notamment adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Toutefois, en secteur Ua et en cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau unitaire peut être admis.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain..

Les réserves de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future (par exemple arrosage) ne se substituent pas aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention avant rejet par infiltration ou dans le réseau public, mais peuvent être réalisées en amont de ceux-ci.

#### **c) De plus, dans les secteurs soumis à un risque de glissement de terrain**

Les eaux pluviales et les eaux récupérées de drainage seront rejetées de manière adaptée au milieu récepteur sans occasionner de contrainte supplémentaire (déstabilisation des terrains situés en aval, accroissement de l'érosion dans les exutoires naturels... ).

### **3- Autres réseaux**

Toute nouvelle desserte en électricité, gaz, téléphone ou autres télécommunications devra être prévue par réseau souterrain.

## **Article U 5 - Superficie minimale des terrains**

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

## **Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications portées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

#### **En secteur Ua :**

A l'alignement du bâti existant.

#### **En secteur Ub :**

Soit à l'alignement du bâti existant (sur le même tènement ou sur le tènement immédiatement contigu)

Soit avec un retrait de 4 mètres minimum.

En secteur Uc, Ud, Ue, Ul

Avec un retrait de 4 mètres minimum.

Piscines :

- Pour les piscines, le retrait minimal est de 4 mètres quel que soit le secteur.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité routière (visibilité ou accessibilité) ou d'architecture (recherche de cohérence avec des constructions immédiatement riveraines existantes) ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation.
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les annexes admises dans les jardins identifiés au titre des éléments remarquables n°18.
- Sur les voies internes d'une opération d'ensemble.

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

En secteur Ua :

Si la largeur de la parcelle sur voirie est inférieure ou égale à 15m, la construction est imposée sur les deux limites séparatives.

Si la largeur de la parcelle sur voirie est supérieure à 15m, la construction est imposée sur au moins une des deux limites séparatives.

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.

Pour les piscines, le retrait minimal est de 4 m.

En secteur Ub, Uc, Ud, Ue, Ul :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes, la construction sur limite est admise si la hauteur au faîtage est inférieure à 4,5 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons d'architecture (recherche de cohérence avec des constructions immédiatement riveraines existantes),
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation.
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les annexes admises dans les jardins identifiés au titre des éléments remarquables n° 18.

### **Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement ou d'architecture, et pour permettre, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel et des véhicules contre l'incendie.

### **Article U 9 - Emprise au sol**

En secteur Ud et Ue :

L'emprise au sol est limité à 50%.

### **Article U 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En secteur Ua, Ub et Ue :

Il est fixé une hauteur maximale de 11 m.

Pour les annexes admises dans les jardins identifiés au titre des éléments remarquables n° 18, la hauteur maximale est de 2,5 m.

En secteur Uc et Ud :

Il est fixé une hauteur maximale de 8 m.

En secteur Ul :

Il est fixé une hauteur maximale de 6 m.

Pour les annexes sur limite séparative :

Il est fixé une hauteur maximale de 4,5 m.

Ces maximum ne s'imposent pas aux constructions existantes ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectifs.

Lorsque les constructions existantes ou immédiatement environnantes ne sont pas conformes à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être imposées ou admises dans un souci de cohérence architecturale.

## Article U 11 - Aspect extérieur

Se reporter au chapitre concernant ce sujet (Titre 6).

## Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire (habitants, visiteurs, livraisons, employés...).

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les activités de bureaux, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Toutefois, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- En secteur Ua pour les commerces de proximité, cafés et restaurants
- Aux aménagements et extensions modérées (inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, valable une seule fois), à condition que leur affectation reste inchangée, qu'ils n'accroissent pas le nombre de logements ou de locaux d'entreprises, que les travaux n'induisent pas une réduction du nombre de place de stationnement existant.
- Aux constructions, transformations ou amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 place maximum par logement sera exigée.

En secteur Ua, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait obligation au constructeur :

- Soit d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- Soit de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Cette disposition est rendue applicable dans la commune par décision de son conseil municipal.

## Article U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Se reporter au chapitre concernant ce sujet (Titre 7).

### SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

## Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

En secteur Ua, Ud, Ue :

Il n'est pas fixé de COS

En secteur Ub :

Le COS est fixé à 0,80.

En secteur Uc :

Le COS est fixé à 0,35.

En secteur Ul :

Le COS est fixé à 0,10.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable :

En secteur Ub : Le COS est fixé à 0,96

En secteur Uc : Le COS est fixé à 0,42

En secteur Ul : Le COS est fixé à 0,12

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. Ces dispositions sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal.