

TITRE II – ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone U-c** : elle couvre le centre du village et le faubourg historiques à vocation de centralité multifonctionnelle,
- **Zones U** : elles couvrent les zones d'expansion récentes du centre et les villages et hameaux,
- **Zone U-y** : elle couvre un petit secteur d'activités.

CHAPITRE 2 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES U :

Les zones U regroupent les différentes extensions du centre historique, ainsi que les villages et hameaux disséminés sur le territoire communal.

Le tissu urbain y est plus ou moins diffus selon les périodes d'urbanisation.

L'ensemble des zones U doit pouvoir être densifié, et accueillir, dans les meilleures conditions fonctionnelles possibles, l'habitat qui est la vocation première de ces zones.

Cette vocation d'habitat ne saurait cependant exclure les commerces, services, activités artisanales, activités industrielles préexistantes, équipements publics ou collectifs utiles au développement de ces lieux, et plus généralement, de la Commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, à l'exception de celles admises sous condition à l'article U 2.
- le camping-caravaning, le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisir,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale et artisanale, à

- l'exception de celles admises sous condition à l'article 2
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, sous condition de constituer un développement ou un aménagement d'un siège d'exploitation préexistants à l'approbation du PLU dans la zone U concernée,
- les activités artisanales et commerciales, sous condition d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, sans que la SHON qui leur est réservée n'excède tout à la fois 50% de la SHON consacrée à l'habitat et un maximum de 150 m², ces conditions ne trouvant pas à s'appliquer pour les activités commerciales à vocation touristique,
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs de risques éventuels répertoriés en figure 5 du rapport de présentation et en présence de pentes marquées (15% et plus).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des

services publics.

Les voies en impasse devront comporter en leur partie terminale un dispositif de retournement adapté.

Plus généralement, les dispositions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme seront applicables.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation, de service ou d'activité, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant, ou/et assaini, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 – ORDURES MENAGERES

Aux fins d'assurer la collecte des ordures ménagères, notamment en période hivernale, il pourra être imposé un emplacement couvert ou non, pour les containers, à proximité des voies de circulation.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 m. au moins par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger (notamment dans les cœurs de villages et hameaux), dans un souci de perspective monumentale et de bonne intégration architecturale, les constructions et installations respecteront cet ordonnancement, sauf dans les cas de circonstances particulières visées au b) ci-dessous).
- b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 m. au moins par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTIONS :

- a) Dans le cas de constructions préexistantes, notamment situées en cœur de villages et hameaux, implantées sur limite ou dans la marge de 0 à 4 m. en recul de la limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le recul minimal fixé ci-dessus,
- b) Pour des bâtiments de faible volumétrie, il pourra être admis une implantation dans la marge allant de 0 à 4 m. en recul de la limite séparative,
- c) Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, etc...), par rapport aux seules limites séparatives internes à l'opération, l'implantation des bâtiments sur lesdites limites, ou à un recul minimal de ces limites diffèrent du principe de recul imposé ci-dessus, pourra être admise, sous réserve de la qualité urbanistique, architecturale et paysagère du projet, dans le but d'une offre diversifiée de l'habitat (habitat intermédiaire, logement social, locatif notamment).

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions admises sur une propriété est de 30 %.

EXCEPTIONS :

- a) Dans la marge de 0 à 4 m. en recul de la limite, l'emprise au sol maximale de toutes les constructions de faible volumétrie qui y seront implantées n'excèdera pas 50 m²,
- b) Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU excédant ce coefficient, leurs extensions successives n'excéderont pas au total 30 % de l'emprise au sol des constructions préexistantes à l'approbation du PLU,
- c) Ce coefficient ne trouvera pas à s'appliquer en cas de construction d'un équipement public.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES :

Les constructions et installations respecteront à la fois les règles suivantes :

- la hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de trois niveaux de planchers habitables par rapport au sol naturel à l'aplomb, rez-de-chaussée et combles compris.

Toutefois, un quatrième niveau pourrait être toléré pour une partie de la construction, pour des motifs liés à la topographie, à la localisation de la voie par rapport au terrain à bâtir et au caractère général des constructions avoisinantes.

- la hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une hauteur de 7 m. à l'égout du toit en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

Toutefois, en présence d'un quatrième niveau toléré comme indiqué ci-dessus, la hauteur de l'égout du toit sera tolérée jusqu'à 9 m pour le point le plus élevé du bâtiment par rapport au sol naturel à son aplomb.

EXCEPTIONS :

- a) Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU et présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant, et une hauteur à l'égout équivalente au plus à la hauteur de l'égout préexistant.
- b) Pour les bâtiments de faible volumétrie autorisés dans la bande de recul de 0 à 4 m., leur hauteur maximale en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point, est limitée à 3 m à l'égout et à 5 m. au faitage.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- 1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il pourra être exigé au minima :
 - Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,
- 2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places aisément accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

4 – La moitié des places de stationnement créées seront intégrées dans des bâtiments.

5 - Pour les maisons individuelles, il pourra être admis que les places exigibles au-delà des 5 premières places à réaliser, soient provisoirement non réalisées et laissées en espaces verts disponibles pour leur réalisation en cas de besoins futurs.

Selon les besoins estimés, notamment pour les Etablissements Recevant du Public (ERP), des places complémentaires pourront être exigées.

EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux,

b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

c) L' article 123-1-2 du Code de l'Urbanisme s'applique

« Lorsque le Plan Local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il est fixé un coefficient d'occupation du sol de 0,50 s'appliquant à toutes les constructions à l'exception des bâtiments publics, le COS étant le rapport entre la surface hors œuvre nette bâtie (SHON) et la surface du terrain d'assiette (ST).