

## **TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Chapitre I : Dispositions applicables à la zone U**

#### **Caractère de la zone :**

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

- au centre de Village
- à son extension récente

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.

ELLE COMPREND LES SECTEURS a, b, ET b1

Secteur Ua : centre ancien

Secteur Ub : extension de l'urbanisation

Secteur Ub1 : extension Nord de l'urbanisation, correspondant au périmètre de protection de la source de captage.

#### **Section I : Nature de l'occupation du sol**

##### **Article 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 et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
  - les lotissements.
  - les constructions des bâtiments agricoles au logement des récoltes, du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation
- II- Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions
- 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 soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

AUCUN TALUS NATUREL DE PENTE SUPERIEURE A 1/1 N'EST AUTORISE ET LES CONSTRUCTEURS AURONT L'OBLIGATION DE REALISER UN MUR DE SOUTENEMENT POUR TOUT TALUS SUPERIEUR A 2 M DE HAUTEUR

#### **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 sol**

### **Article U 3 : Accès et voirie**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des rives des ruisseaux le long de la Fontanelle.

#### **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 raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

### *Dans le Secteur a :*

EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE DE RACCORDER UN BATIMENT EXISTANT FAISANT L'OBJET D'UN REAMENAGEMENT OU D'UNE EXTENSION, UNE SOLUTION INDIVIDUELLE POURRA ETRE AUTORISEE APRES ACCORD DE L'AUTORITE SANITAIRE COMPETENTE.

### *Secteur Ubl :*

Les canalisations devront être étanches dans un périmètre de 100 m autour du captage de la Fontanelle

## **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.

### **Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

#### *Dans le secteur a :*

LES CONSTRUCTIONS DOIVENT ETRE EDIFIEES :

- SOIT A L'ALIGNEMENT DES VOIES PUBLIQUES EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER.
- SOIT EN RETRAIT DE CET ALIGNEMENT SANS MINIMUM.

#### *Dans le secteur b et b1:*

- POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, LE REcul MINIMAL EST DE 3 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 AFIN DE PERMETTRE NOTAMMENT LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES .

- AUCUNE REGLE N'EST PREVUE POUR LES EXTENSIONS, SURELEVATION OU AMENAGEMENTS DE BATIMENT EXISTANTS.

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

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.

### **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 3 mètres.

### **Article U 9 : Emprise du 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'exédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### **Hauteur totale**

#### *Dans le secteur a :*

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EST  
FIXEE A 12 M.  
AFIN DE CONSERVER LE CARACTERE DU VIEUX CENTRE, CETTE REGLE  
POURRA ETRE ADAPTEE AUX VOLUMES BATIS EXISTANTS A PROXIMITE.

#### *Dans le secteur b :*

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EST  
FIXEE A 8 M, SAUF EN CE QUI CONCERNE LES BATIMENTS NECESSAIRES AU  
FONCTIONNEMENT DE LA CAVE COOPERATIVE, OU AUCUNE REGLE DE  
HAUTEUR N'EST FIXEE.

#### *Dans le secteur b1 :*

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EST  
FIXEE A 8 M.

## **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**

### *Secteur a, b, et b1*

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 m<sup>2</sup> non clos par logement, 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.

« CHAQUE OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE LOTISSEMENT REALISEES SUR UN TERRAIN DE PLUS DE 3000 M<sup>2</sup>, DEVRA S'ACCOMPAGNER DE LA REALISATION D'ESPACES LIBRES D'UNE SUPERFICIE AU MOINS EGALE A 10 % DE CELLE DU TERRAIN. »

## **Section III : Possibilités d'occupation du sol**

### **Article U 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

*Dans le secteur a :* Sans objet

*Dans le secteur b et b1:* Le C.O.S. EST FIXE A 0,30 , SAUF DANS LE LOTISSEMENT « LES CAMPORES » OU LES REGLES DE DENSITE PROPRES AU PROGRAMME DEMEURENT VALABLES.

LE C.O.S. N'EST PAS APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS DES BATIMENTS SCOLAIRES, SANITAIRES, SPORTIFS, SOCIO-EDUCATIFS, NI AUX EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE.

### **Article U 15 : Dépassement du C.O.S.**

SANS OBJET