

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

La zone U. couvre la partie dense ancienne, très peu étendue, et la partie plus aérée sur le bâti plus récent du bourg.

Elle comporte des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes. Les eaux usées sont traitées par assainissement collectif.

Les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu pour le bâti ancien, et en recul des voies et des limites séparatives pour les constructions nouvelles isolées ou en lotissement.

Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur U.g. destiné à de l'habitat collectif et groupé,
- un secteur UA qui marque la centralité du bourg (hyper-centre)
- des secteurs UAa et UAa1 qui couvrent,
  - deux secteurs du bourg, non raccordés à l'assainissement collectif,
  - les trois autres pôles bâtis de la commune, à vocation essentiellement résidentielle, où les eaux usées sont traitées par assainissement non collectif.

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

### **ARTICLE U.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravanes et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et sauf s'ils sont réalisés pour le stockage des eaux pluviales et de ruissellement.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles qui créent une unité nouvelle d'exploitation.
- La construction et l'extension des E.R.P. de catégories 1 à 4 et des établissements de plein air de 5<sup>ème</sup> catégorie dans la zone de vigilance correspondant aux effets létaux induits par les risques technologiques.

### **ARTICLE U.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1) Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines :**

- les constructions à usage : d'habitation, de bureau, d'artisanat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2) Conditions :**

- Toutefois, les constructions à usage d'activités, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- L'aspect d'ensemble des annexes, dépendances, garages autorisés, sera harmonisé avec le bâtiment principal.

## SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- En zone U.a. de MAS GARNIER, les accès sur le chemin rural sont interdits. Les accès devront être regroupés au moins par 2 sur la R.D.4.d. .

#### 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Recul des portails : tout stationnement doit être prévu sans empiètement sur les emprises publiques, toutefois des dérogations sont possibles en fonction de la topographie des lieux, de la configuration de la parcelle et du bâti existant.

### ARTICLE U.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

## **2) Assainissement des eaux usées :**

- En zone U., toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Schéma d'Assainissement.
- En zones U.a., un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Schéma d'Assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Le dispositif d'assainissement doit être accessible par un véhicule technique

## **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilité et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les

réseaux existants. Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

#### **4) Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

#### **5) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE U.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Zone U. : non réglementé.
- Zone U.a. : en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du Schéma d'Assainissement. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - pour l'extension des constructions existantes,
  - pour les constructions à usage d'annexes, de dépendance,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion,
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

### **ARTICLE U.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Dans les secteurs UA, UAa1 et Ug du centre ancien, les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Dans les autres secteurs, U et UAa, les constructions doivent être implantées à 7 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour l'extension limitée des constructions existantes à condition qu'elle ne génère pas de problème de visibilité ou de sécurité.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- pour les ouvrages techniques d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service public, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité,
- pour tous les bâtiments et équipements collectifs ou d'intérêt général,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problème de visibilité ou de sécurité.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - elles constituent des bâtiments à usage d'habitations, de dépendances, d'annexes, de garages, d'abris, dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - elles s'appuient sur des constructions pré-existantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
  - elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
  - elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - en secteur U.g. .
  - Les bâtiments et équipements publics sont également autorisés en limites séparatives, sans limite de hauteur.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

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

Non règlementé

**ARTICLE U.9. - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles U. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

**ARTICLE U.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres
- Pour les secteurs UA, UAa1 et Ug (hyper-centre) la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs,...), les ouvrages d'intérêt général, les bâtiments et équipements publics.

**ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR**

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension du bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

**1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

## 2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les bardages bois sont autorisés
- L'utilisation du blanc pur et de teintes dissonantes est interdite pour les enduits, et peinture de façade et de clôture.
- Les couvertures doivent être de teinte rouge à brun. Les couvertures des bâtiments à usage d'activité doivent être réalisées en matériaux de même teinte.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 % et 40 % au-dessus de l'horizontale. Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, environnementales ou pour les vérandas. La pente des toits des bâtiments à usage d'activité peut être comprise entre 10 % et 40 %.
- les toitures à 1 pan sont autorisées pour :
  - les constructions n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> de SHON.
  - les extensions s'appuyant sur le bâti existant.
 Elles doivent respecter la pente de 30 % à 40 %.
- Les toitures-terrasses sont interdites sauf comme élément restreint, bâtiment de liaison ou revêtant un intérêt environnemental.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les panneaux solaires intégrés à la structure de la construction sont autorisés.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les couleurs doivent être conformes au nuancier déposé en mairie
- Pour les ouvertures :
  - Les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade doivent être conservés et restaurés.

### - Les ouvertures à créer :

Les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble.

## 3) Les clôtures :



- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales locales.
- Les grillages sont autorisés
- Les murets pleins ne doivent pas dépasser 1m20.
- L'emploi à nu, en parements, extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduits ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres.
- Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux ou de l'insertion dans le site et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **4) Energies et Développement Durable**

Afin de prendre en compte la démarche de Haute Qualité Environnementale qui nécessite une approche esthétique différente et plus généralement afin d'intégrer la problématique du développement durable, les panneaux solaires en façades et/ou en couverture, les serres en façade et les couvertures végétalisées ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales sont autorisées.

#### **ARTICLE U.12. - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

**Il est exigé au minimum :**

##### **1) Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement.

##### **2) Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

**3) Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**4) Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- 1 place pour 2 employés.
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

**5) Pour les activités artisanales :**

- 1 place pour 2 emplois, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

**ARTICLE U.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés dans les lotissements.
- Des écrans de verdure, d'essences locales, doivent être plantés pour diminuer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

**2) Haies et alignements d'arbres à conserver ou à remplacer et à créer :**

- Les haies et les alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacés par l'équivalent, ou créés, en essences locales.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi :
  - zone U. et UA: 0,25
  - secteur U.g. : non réglementé

- zone UAa : 0,25

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens.
- travaux de construction, d'aménagement de bâtiment, d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- travaux de reconstruction après sinistre.