

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – U**

### **CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone U est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitations.

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

##### **ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL (O.U.S.) INTERDITES**

- les constructions à usage d'entrepôts non liés à l'activité de vente au détail,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour recevoir des caravanes,
- les terrains aménagés pour recevoir des campeurs,
- les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- les magasins de type supermarchés ou dont les dimensions seraient de proportions « hors d'échelle » dans le tissu villageois,
- les activités artisanales ou industrielles, classées ou non, génératrices de nuisances pour le voisinage, en particulier : sonores, olfactives ou liées à l'accessibilité...
- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public de surface supérieure à 500m<sup>2</sup>,
- les dépôts de véhicules (silos notamment),
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la construction,
- les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés,
- toutes constructions dont le caractère et l'usage seraient en conflit avec l'architecture et l'usage des constructions existantes,
- les constructions agricoles et forestières,
- les antennes paraboliques collectives ou d'un diamètre supérieur à 80cm,
- les antennes collectives sur mats,
- les éoliennes.

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

### 1.- Rappel:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 du Code de l'Urbanisme.

### 2.- Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- les démolitions feront l'objet d'un permis de démolir.
- les infrastructures des énergies renouvelables (à l'exclusion des éoliennes) telles que énergie solaire (capteurs), géothermie (règles d'utilisation des nappes souterraines à respecter, demandes obligatoires)... sont possibles dans la zone U sous réserve d'une intégration paysagère dans le projet de construction.
- toutes les constructions non citées à l'article 1 sont autorisées dans le respect des règles ci-après.

## ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

### Accès

#### Dispositions générales

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

#### Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

**ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAUX, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseau d'assainissement

Toute construction nouvelle devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement public si il existe à proximité.

3. Assainissement individuel

Les installations d'assainissement individuel seront possibles dans les autres cas sous réserve de leur conformité à la réglementation en vigueur et après autorisations obtenues .

4. Réseau électrique

Au cas où les lignes publiques seraient enterrées, les branchements individuels devraient l'être également.

5. Réseau de téléphone

Au cas où les lignes publiques seraient enterrées, les branchements individuels devraient l'être également.

**ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée. Toutefois le respect des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif peut à lui seul constituer une règle imposant des surfaces minimales.

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

L'organisation spatiale existante servira de référence pour les choix d'implantations des constructions ou reconstructions neuves.

U6-1: constructions nouvelles:

Le parti d'aménagement (orientations particulières) définit 5 zones pouvant accueillir des constructions nouvelles.

L'implantation de ces constructions par rapport aux voies respectera les principes fixés dans l'annexe 1 du présent règlement.

Les équipements d'infrastructure d'énergies renouvelables autorisées dans la zone U devront être incluses dans le gabarit des constructions et soumis aux mêmes règles d'implantation.

U6-2 : constructions existantes :

La reconstruction, la modification ou l'agrandissement des constructions existantes respectera les conditions actuelles d'implantation de celles-ci.

**ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES DANS UNE MEME PROPRIETE**

- Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés 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, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Les annexes seront implantées :
  - soit accolées au bâtiment principal dans le respect de l'article 6 ci-dessus,
  - soit à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la vue du domaine public.Elles seront autorisées au nombre de deux maximum.

**ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée pour les habitations.

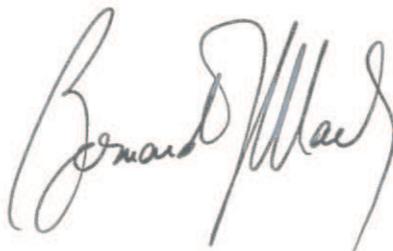
Les annexes seront autorisées au nombre de deux maximum, d'une surface n'excédant pas 60m<sup>2</sup> pour la première ou 110 m<sup>2</sup> cumulées.

**ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas général, les constructions ne devront pas dépasser deux niveaux courants + un niveau de combles, (Rez-de-chaussée + 1 étage + toiture) sans dépasser 16 m au faîtage. Pour la zone 1 définie au parti d'aménagement, se référer à l'annexe 1 du présent règlement (hauteur limitée à R + combles).

Les principes évoqués ans le rapport de présentation et les annexes 1 et 2 du règlement Seront les éléments de référence privilégiés. Ces références seront utilement complétées par les recommandations du Guide-Conseil de la Vallée de la Fave.

Concernant les annexes, leur hauteur ne pourront dépasser 5 mètres au faîtage, avec un pan ou deux pans selon l'intégration paysagère.



## **ARTICLE U11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les prescriptions contenues dans les annexes 1 et 2 du présent règlement et issues du diagnostic constitueront les règles concernant l'aspect des constructions :

- forme du bâti vernaculaire, respect de la volumétrie traditionnelle
- orientation du bâti : faitage parallèle à la rue, les cas particuliers des constructions situées à l'angle de deux rues sont réglés par l'annexe 1 et par le guide-conseil.
- pente et formes des toitures : respect des pentes traditionnelles du bâti local.
- choix des matériaux : matières et couleurs traditionnelles du pays.
- clôtures : se référer au rapport de présentation et au guide-conseil.

Les recommandations du guide-conseil de la Vallée de la Fave complètent ce règlement.

En ce qui concerne les annexes, l'utilisation de matériaux patrimoniaux (tuiles et bois) est prescrite. En aucun cas, elles auront un toit terrasse.

## **ARTICLE U12 – AIRES DE STATIONNEMENT – OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

## **ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS**

Le respect des principes traditionnels d'aménagement des abords, notamment en matière de plantation est exigé particulièrement en ce qui concerne les espaces compris entre la voie publique et le bâti. Le guide Conseil et le rapport de présentation en fixent les règles. L'implantation des arbres d'ornements à haute tige n'est possible que lorsqu'ils ne constituent, ni nuisance d'éclairage, ni risque de chute par rapport au voisinage.

## **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le C.O.S. est fixé à : 0,8

