

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U, U1, U2

La zone U correspond à l'ancien village.

La zone U1 correspond à la première extension du village.

La zone U2 correspond à l'extension récente du village.

Article 1. U, U1, U2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- les industries,
- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les entrepôts commerciaux.

2. Rappel

Toutes occupations ou utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone ou du secteur et notamment :

- les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les habitations (ou résidences) mobiles de loisir,
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières et les gravières,
- les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des opérations autorisées,

Article 2. U, U1, U2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Rappels

L'édification de clôture est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas prévus aux articles L et R.430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les constructions non mentionnées à l'article précédent sont autorisées dans le respect des conditions suivantes

Pour les constructions hôtelières et parahôtelières sont interdits :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- les habitations mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Pour toutes les constructions :

- les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessités par les opérations autorisées,

Toutefois les installations classées au titre de la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, sont admises sous réserve :

- qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des inconvénients ou, en cas d'accident ou de fonctionnement

- défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

Article 3. U, U1, U2 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre l'accès des véhicules de secours.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse ne peuvent desservir plus de 25 logements et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4. U, U1, U2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante.

2. Assainissement

➤ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

3. Électricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades si la capacité en alimentation est suffisante.

Article 5. U, U1, U2 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Ensemble de la zone : non réglementé.

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article 6. U, U1, U2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

2. Dans les zones U et U1

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20,00 mètres,
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose.

3. Dans la zone U2

Pour les nouvelles constructions : le recul minimal est de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées.
- lorsqu'il s'agit d'équipement public, comme le futur collège.

Article 7. U, U1, U2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront au moins à 4 mètres de ces dernières.

2. Dans les zones U et U1

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou dans le cas d'opérations d'ensemble.

Les constructions lorsqu'elles ne jouxent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3,00 mètres.

➤ Les piscines, locaux techniques et autres annexes

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

3. Dans la zone U2

Les nouvelles constructions doivent 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 ne puisse être inférieur à 4,00 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération,
- lorsque la hauteur totale de la façade mitoyenne (ou mur mitoyen) ne dépasse pas 4,00 mètres et 10,00 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque la hauteur totale de la construction annexe ne dépasse pas 4,00 mètres et 10,00 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale,
- lorsqu'il s'agit d'équipement public comme le futur collège.

➤ Les piscines, locaux techniques et autres annexes

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

Article 8. U, U1, U2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre 2 bâtiments d'habitation situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 6,00 mètres.

Pour les annexes (constructions non habitées), cette distance peut être ramenée à 4,00 mètres.

- Des dispositions différentes peuvent être proposées dans le cadre d'équipements publics, comme le futur collège.

Article 9. U, U1, U2 – EMPRISE AU SOL

1. Dans les zones U et U1

Sans objet.

2. Dans la zone U2

0,4

3. Dans tous les secteurs

Il n'est pas fixé de CES pour le collège (équipement public).

Article 10. U, U1, U2 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

1. Dans la zone U

La hauteur des constructions doit respecter le gabarit existant. Pour les constructions nouvelles, la hauteur du bâtiment ne peut dépasser celle du bâtiment limitrophe ou le plus voisin.

2. Dans la zone U1

12,00 mètres.

3. Dans la zone U2

7,00 mètres pour les nouvelles constructions individuelles

12,00 mètres pour les nouveaux immeubles collectifs ou équipements publics.

Article 11. U, U1, U2 – ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale, pour l'ensemble des zones U, U1, et U2, les constructions neuves ou les reprises des constructions existantes ne devront pas générer une rupture volumétrique par rapport au bâti environnant. Des dispositions différentes pourront être envisagées pour le collège.

1. Les façades

Les enduits dits tyroliens ou projetés grossièrement sont interdits.

2. Les toitures

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35%. Les toits terrasses sont interdits. Par contre, sont autorisés les aménagements sous forme de toiture terrasse raccordant deux unités de toitures principales. La superficie de cet aménagement ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment.

Pour les établissements publics, les toitures terrasses sont autorisées.

3. Expression architecturale

La qualité architecturale maximum devra être recherchée.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont notamment interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses et agglomérés.

Les maisons à ossature bois doivent respecter l'esprit architectural de la région, elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Les façades devront être revêtues d'un enduit gratté ou taloché dans l'une des teintes préconisées.

Les annexes (toutes constructions qui n'ont pas de vocation d'habitation) devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

4. Polychromie

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle.

Les couleurs d'enduits devront respecter le nuancier déposé en mairie, après accord de la mairie. Sont interdits en particulier les enduits jaunes, bleus, verts ou roses vifs.

Les revêtements devront être en enduits grattés ou talochés fins.

5. Énergies nouvelles

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire. L'implantation des panneaux devra respecter les préconisations du CAUE disposées en annexes du présent règlement.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximale.

6. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

7. Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Dans les zones U et U1, les ouvertures dans les façades devront être plus hautes que larges.

8. Cheminées

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

9. Les paraboles

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites

10. Clôtures (à l'exception de celles du collège)

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du sol ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures en dur pourront être prévues. Dans ce cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,60 mètres.

Dans les autres cas, elles seront constituées de préférence par des éléments végétaux doublés ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure. Les clôtures en dur devront être enduites. Les enduits tyroliens ou projetés grossièrement sont interdits.

Article 12. U, U1, U2 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dans les secteurs U, U1 et U2

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 m², y compris les accès.

2. Dans le secteur U

Dans le secteur U, en cas de rénovation, de réhabilitation d'un logement existant n'entraînant pas la création d'un nouveau logement, ou la transformation d'un garage ou d'une remise en logement ou en SHON supplémentaire, il n'est pas exigé de place de stationnement.

3. Dans les secteurs U1 et U2

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface hors œuvre nette ;
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface hors œuvre nette.

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.

➤ Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du code de l'urbanisme.

4. Dans le secteur U2

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble ;
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Pour le collège, les stationnements devront être prévus de manière suffisante soit sur le domaine public (commune), soit sur le domaine privé du département.

Dans les zones U, U1 et U2 sont interdites les transformations de garages et d'emplacements de stationnement en habitations.

Article 13. U, U1, U2 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

Article 14. U, U1, U2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Zone U : sans objet.

Zone U1 : 2.

Zone U2 : 0,40

Il n'est pas fixé de COS pour le collège.