

Z O N E U b

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes, de service, de commerce, d'activité et d'hôtellerie.

Elle comprend un secteur **Ubr3** où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude géotechnique est conseillée.

ARTICLE Ub 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole,
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers, à l'exception des terrains de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées autres que ceux définis à l'article Ub 2.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE Ub 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation,
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage:

- D'habitation,
- Hôtelier,

- De maison de retraite, EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes)
- De clinique
- D'équipements collectifs,
- De clôtures,
- De commerces, bureaux ou de services,
- De stationnement.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les piscines.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Dans une bande, située à 200 mètres de part et d'autre du RD 46 repérée au plan, les constructions usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral de classement des voies bruyantes du 7 juin 2000.
- Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées sont autorisées à conditions :
 - Qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - Qu'ils ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - Qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Sur tous les terrains naturels présentant une pente supérieure ou égale à 17 % avant travaux, toutes les constructions, quelle qu'en soit la destination, ne pourront dépasser 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ub 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont la largeur ne pourra être inférieure à 4m, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et présentant des

caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination

ARTICLE Ub 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité, téléphone - gaz:

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux.

4. Citerne de gaz et gasoil :

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

5. Ordures ménagères

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas restés en bordure de voie.

ARTICLE Ub 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ub 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. Les constructions à implanter en bordure de la R.D. 46 devront respecter les reculs suivants par rapport à l'axe de la RD 46 :
 - 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
 - 25 mètres pour les autres bâtiments.
2. Les constructions à implanter en bordure des autres routes départementales devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des R.D.
3. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (à l'exception des balcons, garages et piscines), doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

La construction de garage ou abri de voitures pourra être réalisée en retrait de 2,50m de la voie, la liaison entre le garage et le bord de la voie sera réalisée en pan coupé à 45°.

La construction de piscine pourra être réalisée à 2m des limites de la voie publique ou privée.

4. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.
5. Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés de ces lotissements lorsqu'elles sont toujours applicables

ARTICLE Ub 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

- L'implantation par rapport aux limites séparatives de toutes constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,20m, est libre.
- Toute construction dont la hauteur dépasse 3,20m à l'égout du toit devra être implantée à 4m.
- Toute construction fermée avec ouverture sur la façade en limite séparative, doit avoir un recul de 2m.
- Toute construction projetée au-dessus d'un mur de soutènement situé en limite séparative, devra :
 - soit être implantée à 2m de ces limites ;
 - soit l'ensemble mur de soutènement plus construction projetée devra avoir une hauteur maximale de 3,20m à l'égout de toit.
- La construction des piscines doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés de ces lotissements lorsqu'elles sont toujours applicables

ARTICLE Ub 8- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE Ub 9 – L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines non couvertes n'entrent pas en compte dans l'emprise au sol.

- La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 30%

Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE Ub 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

Préalable : La construction hors sol après travaux ne devra en aucun cas excéder deux niveaux (R+1). Une disposition différente est autorisée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics, les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes), maison de retraite.

1. Conditions de mesure (cf. annexe) :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

2. Hauteur relative :

- a) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon non compris) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au P.L.U. et de la marge de recul obligatoire s'il en existe une.
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- b) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).
- c) Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

- d) Lorsque la voie est en pente la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies au 1 ci-dessus ne peut excéder 6 mètres. Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - Les constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sportifs, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.

Dès lors que le terrain naturel présente une pente supérieure à 17 % cette dérogation n'est pas applicable.

- Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE Ub 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. Principes généraux :

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2. Dispositions particulières :

- Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creusées non revêtus ou enduits.
- Les constructions en bois en matériaux isolants naturels, sont autorisées à l'exception des constructions en fustes (rondins). La mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement. Toutefois dans le périmètre des monuments historiques, les façades bois pourront être refusées par les Bâtiments de France.
- Les toitures sont à deux ou plusieurs pentes ; la pente doit se situer entre 25 et 35 %. Les toitures doivent être réalisées en tuiles canales rondes ou romanes. Les toitures à une seule pente peuvent être admises si elles permettent une composition harmonieuse avec les bâtiments voisins ou le paysage. Dans les périmètres des monuments historiques et des sites classés, les toitures seront réalisées en tuiles rondes canales.

ARTICLE Ub 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes :

a- pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement

b- pour les constructions à usage d'activité :

- constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : 3 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce de moins de 800 m² de surface de vente : 4 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce de 800 m² et de moins de 1 500 m² de surface de vente : 10 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce de 1 500 m² et plus de surface de vente : 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

c- Pour les résidences de personnes âgées, les cliniques, les E.H.P.A.D. (établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes) et les maisons de retraites :

- 1 place pour 3 lits.

d- pour les constructions à usage d'établissement sanitaire et hospitalier et les cliniques :

1 place pour 2 lits

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription ne peut être satisfaite par le pétitionnaire, celui-ci devra :

- soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics.

ARTICLE Ub 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation et 20 % dans les autres cas, sauf pour les équipements publics après avis des services compétents.
- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 4 pour 1).
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- Clôtures : Les clôtures participant étroitement à la qualité architecturale de l'ensemble devront être particulièrement soignées. Il est fortement recommandé de planter une haie vive. Les brises vues sont interdits.
Tant à l'alignement que sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées :
 - soit par des haies vives, soit par des grillages ou grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80m par rapport au terrain naturel, l'ensemble ne pourra dépasser 2m maximum
 - soit uniquement un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel, en limite des voies et des limites séparatives.
- Mur de soutènement : la hauteur sera limitée à la hauteur des terres existantes sans toutefois dépasser 2m maximum. Ce mur pourra être rehaussé d'une clôture constituée uniquement d'un grillage ou grille dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60 m maximum.
Les murs de soutènement existants à la date d'approbation du PLU pourront être reconstruit à l'identique.
- Mur anti-bruit : Autorisé uniquement dans la zone de voie bruyante de type I et sur la façade ouvrant directement sur les RD 46 et 846 ou sur leur élargissement prévu au PLU. La hauteur de ce mur réalisé en mur plein ne pourra dépasser 2m maximum. En aucun cas ces murs ne doivent par leur dimension et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains. Les murs devront respecter les prescriptions architecturales définies en annexe.
- Portails : ils seront implantés à 2,50 mètres en retrait des clôtures et la liaison entre le portail et la clôture sera réalisée par un pan coupé à 45°.
- La construction de garage ou abri de voitures pourra être réalisée en retrait de 2,50m de la voie, la liaison entre le garage et le bord de la voie sera réalisée en pan coupé à 45°
- Seules, sont autorisées les restanques dont les murs sont d'une hauteur maximale de 1,50m avec une largeur minimale de la plate-forme égale à deux fois la hauteur du mur. Les restanques existantes seront obligatoirement reconstruites à l'identique.
- Coloration : Quelle que soit la nature des travaux, ravalement de façade, transformation de bâtiment existant, construction neuve, annexes, mur en tout genre, clôture, dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.

ARTICLE Ub 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30**.
- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.
- Dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., le C.O.S. est celui défini par l'application des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.
- Le COS actuel (0,30) peut être augmenté de 20 % (soit 0,36 de COS maxi) pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, tels que définis dans le Code de la construction et de l'Habitat.