



Septembre 2011

PLU

Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub correspond au tissu résidentiel plus récent du bourg, elle vient prolonger le tissu du centre ancien. Cette zone est desservie par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone se caractérise par une densité du bâti moins forte que dans le tissu ancien. D'une manière générale, l'implantation du bâti se fait en retrait sur la parcelle.

Un secteur de la zone Ub est soumis aux risques d'inondation de l'Isac, ce risque est évalué à partir de la crue de 1996, plus forte crue connue. Les niveaux d'implantation des seuils sont définis à partir de la cote NGF du niveau des plus hautes eaux connues auquel a été ajoutée une marge de 0.3 m par principe de précaution. Le secteur concerné est de ce fait assujéti à la réglementation des zones inondables, **et répertorié en sous-secteur Ubi**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur. Dans ce secteur, le pétitionnaire devra fournir un plan-masse qui sera rattaché au système altimétrique NGF-IGN 69.

Cette zone est concernée par le périmètre du bassin calcaire :

Il est rappelé aux pétitionnaires dont le projet est localisé sur le bassin calcaire qu'ils doivent prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et pour garantir la faisabilité des projets de constructions.

RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque karstique, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article Ub 2 et sauf les aires de stationnement,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub 2,
- Les éoliennes.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de gîtes sous réserve de respecter le principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m.
- Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation (soit par agrandissement dans la continuité du volume principal existant soit par réhabilitation d'une construction existante située dans la continuité du logement existant) sont autorisées sous réserve de rechercher dans la mesure du possible une implantation à l'opposé du bâtiment d'élevage le plus proche.
- L'extension de bâtiments d'activités artisanales et les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont compatibles pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou s'ils sont nécessaires par rapport au risque d'inondation ou si la topographie l'exige.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable comme prévu par le Code de l'Urbanisme.

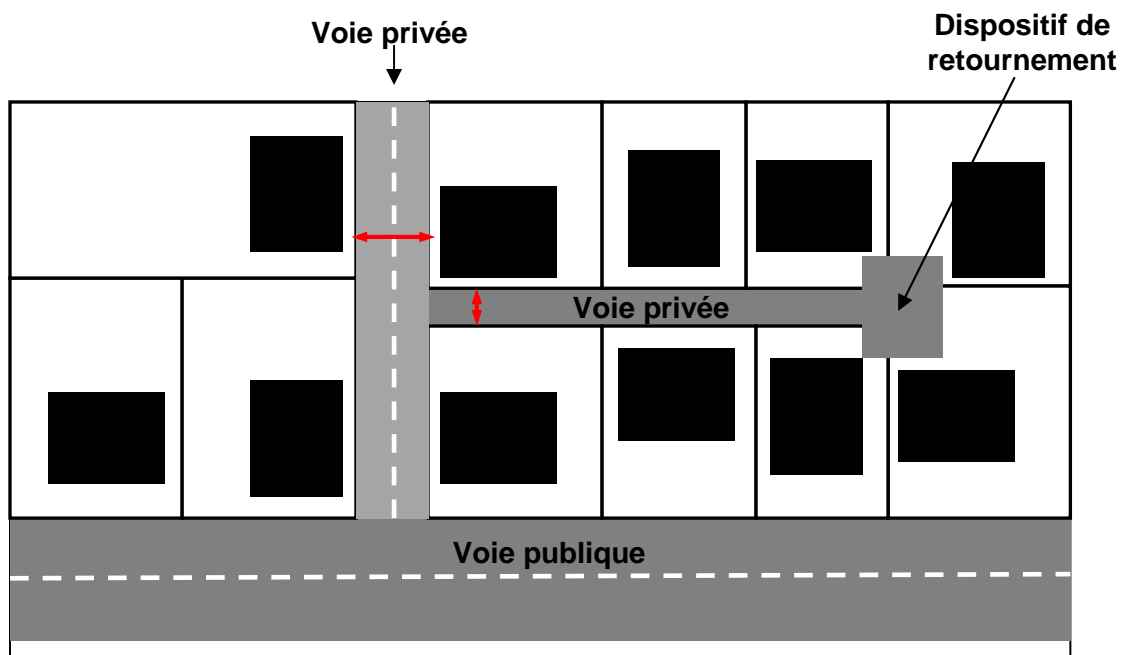
En sous-secteur Ubi :


- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, l'extension, le changement d'affectation, les constructions à usage d'habitation ou d'activités sous réserve que le seuil plancher soit implanté à plus 0.3 m de la crue maximale du secteur.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

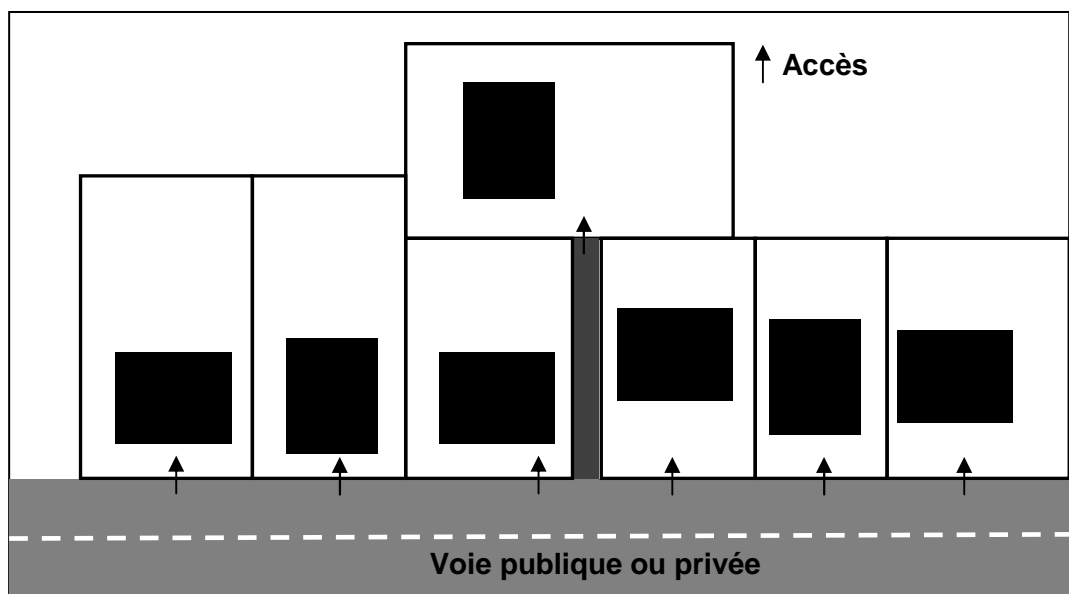
- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - o À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 5 mètres de largeur minimale d'emprise à partir de 2 lots,
 - o Aux besoins de circulation du secteur,
 - o Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer, à partir de 2 lots ou d'une longueur de 50 mètres et plus devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçue de manière à désenclaver les parcelles arrières.



 **Largeur de voie :**
 1. A partir de 2 lots : sup ou égale 5 m
 2. Largeur mini 3 m

II. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- 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 d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles 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 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouvel accès sur la RD39 est interdite hors agglomération.
- Les nouveaux accès aux routes départementales, hors RD39, doivent être limités et regroupés.



ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

La récupération des eaux de pluie pour un usage à l'intérieur et/ou à l'extérieur des bâtiments est soumise au cadre législatif en vigueur.

II. Électricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire. Tout projet doit s'y conformer.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un dispositif de mise en attente conforme à la réglementation sanitaire en vigueur devra être réalisé.

b) Eaux pluviales

- Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge

exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont appliquées à chaque lot et non au périmètre global de l'opération.

Deux possibilités :

- soit implantation de la construction à l'alignement,
- soit implantation de la construction en retrait. Dans ce cas, l'alignement sera constitué par un mur de clôture, sauf en cas de création d'accès.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite en cas de risque de gêne vis-à-vis de la visibilité ou sécurité sur voie.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont appliquées à chaque lot et non au périmètre global de l'opération.

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- Sur l'une des limites séparatives latérales
- À une distance au moins égale à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs logements, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
- Pour une isolation extérieure.

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements publics.
- Pour les annexes.
- Pour les extensions d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation ne devra pas aggraver la situation existante.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Définition

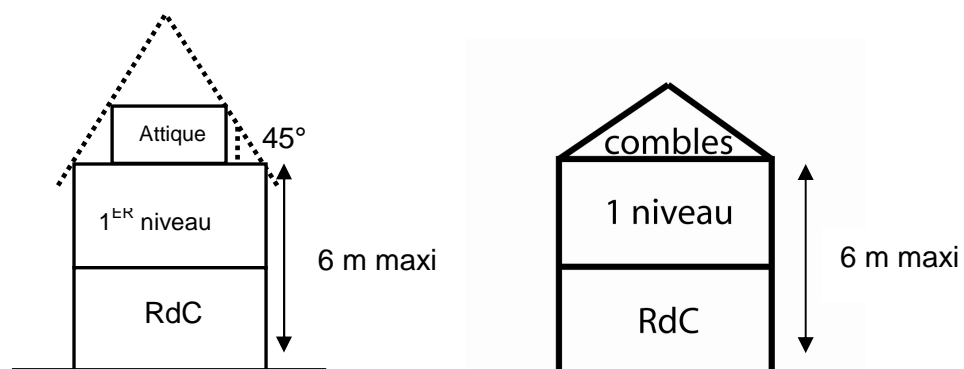
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

II. Hauteur des constructions

Un rdc + un niveau+comble ou attique.

Pour les constructions avec un attique, celui-ci s'inscrit dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal

La hauteur maximum des constructions (hors annexes) est limitée à 6 m à l'égout de toit ou l'acrotère.



III. Hauteur des annexes

La hauteur maximum des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout de toit ou l'acrotère.

IV. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative telles que des ouvrages techniques de superstructure, ni aux équipements d'intérêt

public et/ou collectif (exemple : antenne pompier), ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.

a) Constructions et rénovations

- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.
- Toute construction devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Le présent règlement ne doit pas empêcher la réalisation de projets de construction qui se distingueront obligatoirement par leur qualité architecturale, leur aspect innovant sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

b) Toitures

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- L'utilisation de tuiles est réservée aux extensions des bâtiments déjà couverts de tuiles

c) Clôtures

En limite de voie :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain naturel à l'endroit où elle doit être réalisée.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1,5 mètre, sauf pour les équipements d'intérêts publics

- L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
- Les clôtures projetées seront constituées:
 - o Soit en maçonnerie traditionnelle ou en pâlis
 - o Soit en maçonnerie basse (mur bahut) surmontée d'une grille, d'un grillage ou de lisses ou de panneaux de bois.
 - o Soit en grillage doublé d'une haie. Elle sera composée d'espèces variées et régionales.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1.8 mètre.

Exceptions :

Les piliers des portails ou d'entrées pourront être de hauteurs supérieures, mais de manière mesurée.

Un dépassement de hauteur pourra être autorisé pour assurer une continuité d'un mur existant (en pierre ou en palis), dans ce cas la clôture devra être de la même nature.

Pour la composition des clôtures sont interdits :

- Les clôtures en plaque de béton moulé de type palplanche. Elles pourront être autorisées uniquement en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.5 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type bâche « brise-vent »
- La tôle ondulée
- Les murs parpaings non enduits

En sous-secteur Ubi :

Les clôtures ne doivent pas entraver la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :
 - Studio : 1 place par logement
 - 2 pièces : 1,5 places par logement
 - 3 et 4 pièces : 2 places par logement
 - 5 pièces et plus : 2,5 places par logement

Sauf pour les logements à vocation sociale pour lesquels 1 seule place est exigée par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services

1 place par fraction de 20 m² de SHON

Pour les constructions à usage de commerces ayant une surface de vente

Le nombre de places à prévoir est en fonction de l'importance de la surface de vente :

Entre 0 et 150 m ²	Pas d'exigence
Entre 151 et 500 m ²	3 places pour 100 m ²
Entre 501 et 1000 m ²	5 places pour 100 m ²
Entre 1001 et 2500 m ²	10 places pour 100 m ²
Entre 2501 et 5000 m ²	8 places pour 100 m ²
Entre 5001 et 10 000 m ²	7 places pour 100 m ²
Au dessus de 10 000 m ²	6 places pour 100 m ²

Établissement artisanal

1 place par fraction de 100 m² de SHON

Établissement divers

Hôtels		1 place par chambre
Restaurants, Cafés		1 place pour 10 m ² de salle
Hôtels-restaurants		La norme la plus contraignante
Établissements médicaux,		1 place pour 2 lits
foyers		
Salle de sport ou spectacle		1 place pour 2 personnes
Établissements scolaires		1 place par fraction de 100 m ² de SHON

- Le nombre de places sera arrondi à la place supérieure
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus assimilables.
- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il pourra être fait application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics, les constructions à usage collectif ni les logements sociaux

Pour les autres constructions, il est fixé un COS de 0.4

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.