

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone UB comprend l'ensemble du tissu urbain (hors noyau ancien) desservi par les équipements publics (ou en cours d'équipement) qui permettent l'implantation immédiate de constructions. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle présente plusieurs faciès, du plus ancien dense (Uba) aux plus récents urbanisés de manière plus aérée (Ubb, Ubh, Ubg). La zone comprend également un secteur tramé « Inondation » où les dispositions du PPRNI s'appliquent.

Elle se compose donc de 4 secteurs :

- Secteur Uba : urbanisation à caractère d'habitat plus récent, constituée essentiellement de bâtis dédiés à l'habitat et aux nouveaux équipements publics. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public. La construction en continuité a parfois été réalisée. L'ensemble du secteur est raccordé ou aisément raccordable au réseau de collecte des eaux usées. On le trouve essentiellement au nord de la déviation de la RD 630 ;
- Secteur Ubb : il regroupe des secteurs d'urbanisation à caractère principal d'habitat, généralement postérieurs à 1960. Cette urbanisation assez aérée s'est généralement développée de façon individuelle. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public. Certaines parcelles du secteur Ubb près de la ville ne seront pas immédiatement raccordées au réseau des eaux usées ; Ce secteur concerne également le hameau des Luquets, doté d'une station d'épuration.
- Secteur Ubg : ce secteur correspond à l'urbanisation liée au golf de la Palmola (les résidences de Palmola). Le règlement de ce lotissement a été repris dans le présent règlement ;
- Secteur Ubh : il s'agit des hameaux de Saint Jouan, Sayers et Moulin à Vent. L'assainissement se fait uniquement de manière autonome. La réalisation d'habitations neuves ou l'extension des activités existantes y sont autorisés, ainsi que la création d'activités nouvelles compatibles avec le voisinage des lieux habités (faibles nuisances) ;

RAPPELS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage forestier ;
- Les carrières et gravières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (déviation de la RD 630 et RD 630), les constructions autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995 ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les aménagements de constructions agricoles sont autorisés sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;

Dans le secteur Ubg ;

- La vocation principale des constructions devra être l'habitat. Les locaux destinés à l'exercice des professions libérales sont autorisés à condition que la surface réservée à cette activité soit inférieure à la surface destinée à l'habitation ;
- Les locaux annexes aux constructions d'habitation sont autorisés à condition d'être incorporés, accolés ou reliés à ces habitations ;
- Toute modification du niveau du sol naturel est interdite à moins de dispositions contraires prévues par l'arrêté d'autorisation de lotissement sauf pour la préparation des plate-formes destinées à recevoir les constructions

Dans les secteurs tramés « Inondation » les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI et notamment :

ZONE Ub

- Dans toute l'étendue des champs d'inondation, les sous-sols sont interdits, les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes », et les remblais ne sont admis que s'ils sont strictement nécessaires au projet de construction ou d'installation ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. L'extension des constructions existantes est limitée à 20 m² d'emprise au sol, avec premier plancher au-dessus des PHEC, et réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment ;
- Les annexes aux constructions sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas de création de logement. Elles seront implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIES

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter 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 ;
- Tout accès direct est interdit sur la déviation de la RD 630 sauf pour les constructions et installations liées à l'exploitation de la route (station service...)

ARTICLE Ub 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

- *Dans le secteur Uba* toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- *Dans le secteur Ubb* toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome est obligatoire. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé ;

- *Dans les secteurs Ubh et Ubg* le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est obligatoire ;

3. Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;
- *Dans le secteur Ubg*, le niveau de supérieur du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être situé à moins de 0,40m de hauteur par rapport au point de rejet des eaux de toiture.

4. Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Terrain raccordables au réseau public d'assainissement* : non réglementé
- *Terrains non-raccordables au réseau public d'assainissement*, la taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

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

1. Secteurs Uba, Ubb et Ubh

- En dehors des Périmètres Actuellement urbanisés (PAU), toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 75m de l'axe de la RD 888. Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes;

ZONE Ub

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 35 m de l'axe de la RD 888 (à l'intérieur des PAU), de la déviation de la RD 630 et de la RD 22 ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 m de l'axe de l'ancienne RD 630, à l'exception du secteur Uba où cette distance est ramenée à 5 m de l'alignement ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 m de l'axe des RD 22d et RD 32d ou en comblement ou continuation immédiate d'un alignement de constructions existant ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 10 m de l'axe des autres voies sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ;
- Pour les extensions de constructions, le recul pourra être identique à celui des bâtiments existants même si celui-ci est inférieur aux règles énoncées ci-dessus ;

2. Secteur Ubg

L'implantation des constructions devra respecter le plan du lotissement, en tout état de cause :

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 6 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ;

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

1. Secteur Uba : à 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 au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m ;

2. Secteur Ubb et Ubh

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m ;
- L'implantation en limite séparative peut être admises pour les extensions et annexes aux constructions existantes sous réserve que la hauteur au faîtage n'excède pas 4m et que la hauteur le long de ladite limite n'excède pas 2,5m ;

3. Secteur Ubg

L'implantation des constructions devra respecter le plan du lotissement, en tout état de cause :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (point considéré au niveau du sol naturel) doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points diminuée de 6m, sans pouvoir être inférieure à 6m ;
- 4.** Les constructions à usage d'habitation ne pourront pas être implantées à moins de 100 m des stations d'épuration actuelle ou future.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

1. A l'exception du secteur Ubg : Non réglementé.

2. Secteur Ubg : pour chaque lot, la surface hors œuvre des constructions, annexes et saillies comprises, ne pourra excéder 20% de la surfaces du lot considéré ;

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappels

Les superstructures (cheminées, colonnes techniques) et les ouvrages techniques des bâtiments ne sont pas soumis aux présentes dispositions. La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.

1. Secteurs Uba, Ubb et Ubh :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'activité est fixée à 6,5 m à la sablière et 8,5 m au faîtage ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- Les extensions et annexes implantées en limite séparative ne pourront excéder 4 m au faîtage et 2,5 m le long de ladite limite.

2. Secteur Ubg : la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à 7m. Pour chaque construction, cette hauteur est mesurée de tout point de l'égout du toit au point le plus élevé du sol naturel situé à l'aplomb de cet égout. La hauteur de faîtage de chaque versant mesuré à partir de l'égout correspondant ne pourra excéder 4m ;

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Les maçonneries courantes présenteront l'aspect du mortier de chaux ou similaire, légèrement ocré dans la masse. L'enduit sera gratté, taloché ou lissé mais en aucun cas projeté ou appliqué au rouleau ;

ZONE Ub

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...);
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m.
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être partielles et de ne pas concerner les façades donnant sur rue. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- **Secteur Ubg:** les constructions édifiées devront constituer un ensemble présentant une unité de structure, de composition et d'aspect. Les façades latérales et postérieures et les murs aveugles seront traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les enduits extérieurs seront colorés dans la masse, dans des teintes beige-sable, brique claire ou tuile claire. Les peintures de couleurs vives sont interdites. Les couvertures auront l'aspect de la tuile à surface courbe de type canal, romane, méridionale ou similaire. Leur pente n'excédera pas 50%. La hauteur totale des clôtures hors-sol ne pourra excéder 1,2m

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- **Secteurs Uba, Ubb et Ubh,** seront exigées :
 - o Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
 - o Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher ;
 - o Etablissements commerciaux : une place pour 60m² de surface de vente ;
 - o Hôtels : une place par chambre ;
 - o Restaurants : une place pour 10 m² de salle de restaurant ;
 - o Etablissements industriels, artisanaux et entrepôt de stockage et de manutention : les besoins en stationnement seront établis en fonction du projet ; ils devront prendre en compte les besoins liés à l'opération (employés, livraisons, accueil du public).

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;

ZONE Ub

- *Dans le secteur Uba*, pour les opérations créant au moins trois logements, les espaces verts aménagés hors stationnements doivent occuper au moins 15% de l'emprise foncière de l'opération ;
- *Dans le secteur Ubg*, pour les lots situés dans les parties boisées, une clairière pourra être déboisée autour de la maison sur une superficie maximum de 1000m² y compris, si nécessaire, le déboisement de l'accès de la construction ;

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- *Secteur Uba* : 0,3
- *Secteurs Ubb et Ubh* : 0,1