

ZONE U

Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.

La zone urbaine recouvre les parties actuellement urbanisées ou bâties de la commune.

Cinq secteurs de zones à vocation d'habitat, d'équipements ou de loisirs ont été distingués :

- le secteur Ua, à vocation générale d'habitat, correspondant à l'emprise du bourg ancien,
- le secteur Ub, à vocation générale d'habitat, correspondant aux extensions récentes et structuration de quartiers et hameaux,
- le secteur Uba, à vocation générale d'habitat, correspondant aux extensions récentes et structuration de quartiers et hameaux, non raccordés au réseau collectif d'assainissement,
- le secteur Ue, réservée aux activités équestres,
- le secteur UL, à vocation touristique et de loisirs.

La zone U ainsi que les sous-secteurs sont susceptibles d'être concernés par le risque inondation ou par des vestiges archéologiques (cf. document graphique).

ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article U-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger, excepté dans les secteurs Ue et UL,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les constructions à vocation d'habitation en zones UL et Ue, excepté celles visées à l'article U-2,
- les constructions à vocation de commerces et de bureaux en zone Ue, excepté celles visées à l'article U-2,
- dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI.

ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, les constructions destinées à l'artisanat.

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

Dans les périmètres de sites archéologiques **identifiés sur le document graphique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur du site.

Dans le **secteur UL**, sous réserve de respecter la qualité des sites, milieux naturels et paysages sont autorisés les constructions en lien avec l'activité touristique ou de loisirs de la zone :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées à la présence nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage,
- les terrains de camping ou de caravanage et les habitations légères de loisir,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le **secteur Ue**, sont autorisés sous réserve d'être directement liés à la vocation équestre du site :

- les constructions à destination de commerces, de bureaux et d'habitation,
- l'extension des constructions à vocation d'activités,
- la construction d'annexes.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Excepté dans le secteur Uba, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Dans le **secteur Uba**, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, si le réseau n'existe pas, la réalisation de toute nouvelle opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants,
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, dans le cadre de réhabilitation de réseaux existants, de réhabilitation de constructions existantes ou nouvelles, les lotisseurs, les constructeurs et les concessionnaires de réseaux doivent enterrer les réseaux.

Tous travaux d'extension de renforcement ou de modernisation des réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en technique discrète.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans le secteur Ua :

Excepté le long de la RN 124, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise. Toutefois, un recul pourra éventuellement être autorisé avec l'obligation de réalisation d'une clôture bâtie à l'alignement.

Le long de la RN 124, les constructions devront être implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la voie.

Dans le secteur Ub :

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de la RN 124 et de toute route départementale,
- à au moins 20 mètres de l'axe des emplacements réservés n° 1 et 2,
- à l'alignement ou à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise au moins égale à 3 mètres, pour les autres voies,

Dans le cas où une des constructions voisines existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas les règles de retrait par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise précitées, les constructions pourront être alignées à cette dernière.

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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 10 mètres du haut de la berge.

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30% de la surface totale du terrain dans la zone considérée dans les **secteurs Ue et UL**.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux lorsque celle-ci dépasse la limite fixée dans le paragraphe précédent.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- pour les habitations : une place par 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement en Ua, et un minimum de 2 places en Ub,
- pour les hôtels : 1 place par chambre d'hôtel,
- pour les maisons de retraite et de convalescence : 1 place pour 2 chambres,
- pour les commerces et bureaux : une place par 30 m² de surface de plancher,
- pour les autres établissements recevant du public : le nombre de places devra être défini au cas par cas en prenant en compte :
 - la capacité de l'établissement créé,
 - le nombre de stationnements publics environnants existants.

Il est également exigé sur l'unité foncière des espaces de stationnement des vélos, poussettes. Ces espaces devront respecter les normes suivantes :

- pour les immeubles collectifs : 1 place par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux, commerces et artisanat de plus de 100 m² de surface de plancher : 2 places/100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur Ub, pour les opérations d'aménagement visant la création de 5 logements ou plus, un minimum d'une place de stationnement pour 5 logements devra être créé dans des espaces communs.

ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur Ub, au moins 30 % des espaces libres devront être enherbés ou plantés.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

En zone Ua, les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive supérieure à 20 cm. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sur le versant sera d'un seul tenant, sans découpe.

ARTICLE U-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.