

CHAPITRE 1. HABITAT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS Ua, Ub, Ubm, Uh, 1AUa, 2AUa)

CARACTERE DES SECTEURS A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS Ua, Ub, Ubm, Uh, 1AUa, 2AUa)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives à l'habitat, les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones à dominante d'habitat comprenant les secteurs Ua, Ub, Ubm, Uh, 1AUa et 2AUa (cf. règlement graphique).

- Les secteurs Ua, Ub, Ubm et Uh sont constructibles (de suite).
- Les secteurs 1AUa, secteurs dits ouverts à l'urbanisation, sont constructibles, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de secteur.
- Les secteurs 2AUa, "fermés à l'urbanisation" ne sont qu'aménageables et constructibles à plus long terme. Ces secteurs 2AUa ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les règles applicables à ces zones peuvent être assorties de règles spécifiques pour certains secteurs délimités sur le règlement graphique conformément à sa légende (cf. zonage), à savoir :

- des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : toute opération d'aménagement, toute construction et installation réalisée sur ces secteurs, doivent être compatibles avec les principes émis par ces OAP, présentées en pièce n° 3 du P.L.U.
- en Ua, Ub et Ubm, des secteurs concernés par des zones inondables (autour du Don) : dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRI rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement.
Au sein des zones potentiellement dangereuses (lesquelles correspondent aux secteurs susceptibles d'être submergés par plus d'un mètre d'eau pour la crue centennale modélisée – cf. annexe n°10 du dossier de PLU), seules sont admises les occupations et utilisations du sol permises par le cadre dérogatoire de la disposition 2-1 du PGRI, rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement.
En outre, la réalisation de nouvelle digue ou de nouveaux remblais y est interdite, y sont seulement admis les mouvements de terrain permis par le cadre dérogatoire de la disposition 1-2 du PGRI (rappelé au chapitre 1 du titre II du présent règlement).

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites :

1.1. Règles générales dans les zones Ua, Ub, Ubm, Uh, 1AUa et 2AUa à vocation principale d'habitat

- . de manière générale, les activités incompatibles avec l'habitat et l'environnement : activités représentant un risque de nuisances (bruit, risques en cas d'incident, d'accident, de dysfonctionnement), pour l'habitat environnant et l'environnement,
- . l'exploitation agricole ou forestière,
- . le commerce de gros,
- . l'hébergement touristique s'il s'agit de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- . les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (telles que définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme – cf. destinations reprises dans les dispositions générales du règlement), à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant,
- . le changement de destination d'une construction existante dès lors que la destination future correspond à l'une de celles énoncées ci-dessus,
- . les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- . l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . les activités à usage industriel, artisanal ou agricole, à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant,
- . le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- . les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 suivant,
- . les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- . la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- . les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation d'opérations, de travaux ou de constructions pouvant être admises dans la zone selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans le secteur.

1.2. Règles complémentaires par secteurs spécifiques**1.2.1 Dans les secteurs 2AU,**

- . toute nouvelle construction et installation en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné, à l'exception des ouvrages et travaux d'intérêt général, visés au Titre 1, chapitre 5.

1.2.2 Au sein des espaces à 'constructibilité limitée', identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende (abords du site d'exploitation agricole du Clos Neuf), est également interdite la création d'habitation.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous condition :

2.1. Règles générales dans les secteurs Ua, Ub, Ubm et Uh

- . l'extension mesurée des constructions existantes* destinées à des activités aux destinations normalement interdites dans ces zones, à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec l'habitat et les milieux environnants.
- . les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- . les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout du moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2.2. Règles complémentaires par secteurs spécifiques**2.2.1 Sur les espaces à 'constructibilité limitée', identifiés sur le règlement graphique conformément à la légende - :**

- l'extension des constructions principales existantes, sans création de logement nouveau,
- l'extension et la création d'annexes de la construction principale à condition qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

2.2.2 Dans les secteurs concernés par des O.A.P.

- . les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition :
 - o d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),
 - o de respecter les dispositions précisées à l'article 3 suivant.

2.2.3 Dans les secteurs Ubm

- . les constructions principales à condition d'être implantées dans une bande de 0 à 50 mètres depuis la limite d'emprise de la voie desservant la construction principale.

Cette règle ne s'oppose pas à l'extension des constructions existantes, y compris celles situées à plus de 50 mètres de la voie.

2.2.4. Dans les secteurs 1AUa, concernés par des O.A.P.

- . les constructions nouvelles destinées à l'habitation et celles destinées aux commerces de détail, à l'artisanat ou aux services, compatibles et en lien avec l'habitat, sous réserve de rester secondaires par rapport à l'habitat, sont admises à condition

- d'être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur 1AUa concerné,
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur 1AUa concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),
- de respecter les dispositions précisées à l'article 3 suivant.

ARTICLE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 Objectifs de mixité sociale

Les projets d'aménagement réalisés sur les secteurs, délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, devront comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux en compatibilité avec les O.A.P. les concernant.

Dans le cas d'une urbanisation progressive du secteur, par le biais de plusieurs opérations d'aménagement indépendantes les unes des autres :

- la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****4.1.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions peut être limitée selon les secteurs, comme cela est indiqué dans le tableau ci-dessous. Elle doit aussi prendre en compte les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et notamment le minimum d'espaces libres à conserver en espaces non imperméabilisés.

ZONES / SECTEURS	Emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation (coefficient par rapport à la surface de l'unité foncière concernée par un projet)	Surface d'espaces libres à conserver en espace non imperméabilisé
Secteur Ua	Non réglementée	Non réglementée <i>voir titre II, chapitre 5.2.3</i>
Secteurs Ub et Ubm	Non réglementée	40% minimum par unité foncière <i>voir titre II, chapitre 5.2.3</i>
Secteurs Uh	Non réglementée	40% minimum par unité foncière <i>voir titre II, chapitre 5.2.3</i>
Secteurs 1AUa	Non réglementée	40% minimum pouvant être ventilé à l'échelle de l'opération <i>voir titre II, chapitre 5.2.3</i>

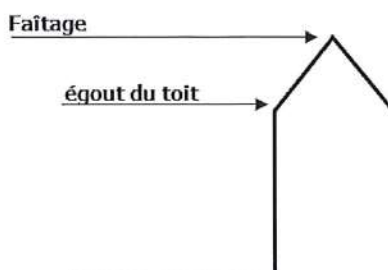
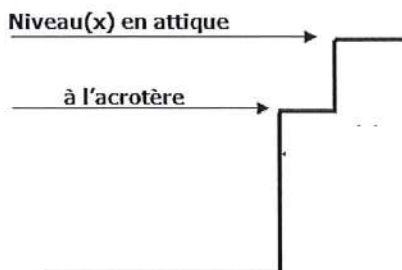
4.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

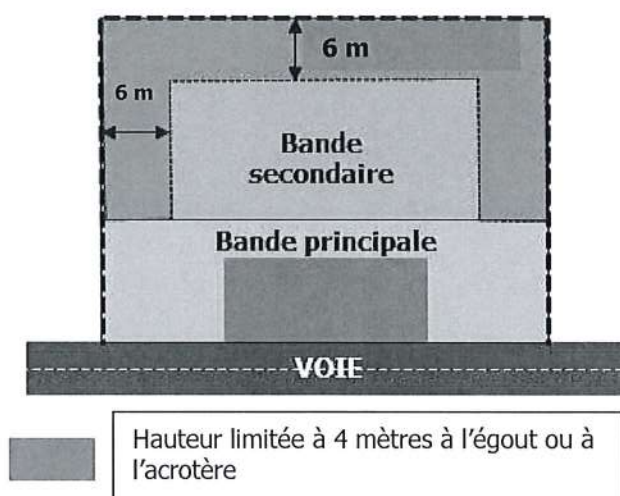
1. Hauteur maximale des constructions principales

La hauteur maximale* des constructions principales* est réglementée comme suit, selon les secteurs :

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture**

	Secteurs	Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).
Constructions principales à usage d'habitation	Ua	9 m	9 m
	Ub, Ubm, Uh, 1AUa	7,5 m	7,5 m

Toutefois, en tous secteurs, au-delà d'une bande de 0 à 30 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres maximum (à l'égout ou à l'acrotère) lorsque celles-ci sont situées à moins de 6 mètres des limites séparatives.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et des services publics, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

2. Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale* des annexes* des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :

ZONES / Secteurs	Hauteur maximale des annexes* de l'habitation	
	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
Ensemble des secteurs à dominante d'habitat	3,5 m	3,5 m

4.1.3. Règles alternatives selon le contexte

1. Une hauteur supérieure sera possible dans les cas suivants :

- Pour une construction (sauf abris de jardin) venant s'accoler à une construction de hauteur* supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

2. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

4.2 Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règles générales

D'une part, l'implantation des constructions doit respecter les conditions d'implantation par rapport aux voies départementales précisées au chapitre 2.1, du titre II précédent.

D'autre part, les constructions principales doivent être implantées en cohérence et en harmonie avec les constructions riveraines et environnantes, afin d'assurer une harmonie des façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée, sous réserve de respecter, s'il y a lieu, les principes émis par des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

Dans le cas de terrains bordés par des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables, espaces verts, ...), il n'est pas fixé de règle d'implantation.

b) Règles complémentaires ou spécifiques relatives à des secteurs

En secteur Ua

Les constructions principales doivent être établies à l'alignement des voies ou de places publiques assurant l'accès à la construction.

Un recul de la voie ou de l'emprise publique peut être admis dans les cas suivants :

- lorsque des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait, à condition toutefois de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...). Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important, il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (porche, mur de clôture, mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voies de type grille, ...)
- pour les constructions destinées à des commerces, services ou à des équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'il soit justifié par leur fonctionnement ou des besoins spécifiques liés à leur fonctionnement.
- pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie).

En secteurs Ub, Ubm et 1AUa

Les constructions principales peuvent être établies à l'alignement ou en recul des voies ou emprises publiques.

En secteurs Ubm

Les constructions principales devront être implantées dans une bande de 0 à 50 mètres depuis la limite d'emprise de la voie desservant la construction principale. Cette règle ne s'oppose pas à l'extension des constructions existantes, y compris celles situées à plus de 50 mètres de la voie.

En secteur Uh

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'une construction existante ne respectant pas l'implantation dominante, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci.

4.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**a) Règles générales applicables à tous les secteurs à dominante d'habitat**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines, pour préserver ou créer une harmonie de front urbain assurant le caractère des lieux.

Au-delà d'une bande de 0 à 30 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques

Les constructions d'une hauteur (à l'égout ou à l'acrotère) de plus de 4 mètres devront respecter un recul d'au moins 6 mètres depuis les limites séparatives. (Voir également 4.1.2 – hauteur des constructions).

b) Des dispositions différentes de celles mentionnées au 4.2.2 ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les retraits fixés au 4.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante à condition de ne pas réduire davantage le recul existant ou en respectant un recul supérieur à celui-ci ;
- pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

Dispositions complémentaires par secteurs :

- En secteurs Ua, en limite sur voie, les clôtures devront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmontée ou non d'une grille simple à barreaudage en métal peint, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- En secteurs Ub et 1AUa, pour les opérations générant plus de 10 logements, il est exigé l'aménagement d'un espace public commun d'une superficie représentant au moins 5% de la surface totale de l'opération (hors voirie).

ARTICLE 7 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.