

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD se développe linéairement le long des RD 415, 29 et 29^{B2}.
La mixité habitat-activités est autorisée.

Elle comprend un secteur UDg de risques géologiques maîtrisables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations industrielles, artisanales et commerciales, les entrepôts commerciaux, les travaux divers et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

Dans le secteur UDg les constructions et les travaux de terrassement doivent faire l'objet d'une étude géotechnique.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

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 ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées

a) - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée gravitairement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

5- Déchets urbains :

Pour les immeubles collectifs, un local accessible et dégagé en toute saison sera prévu pour la collecte sélective des déchets urbains.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les voies départementales (RD 415 et RD 29^{E2}) :

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur d'une bande constructible définie de la manière suivante :

- Recul minimum de 5 m et recul maximum de 35 m (par rapport à l'alignement) pour ce qui concerne les constructions nouvelles,
- Recul minimum de 5 m et recul maximum de 60 m (par rapport à l'alignement) pour ce qui concerne les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU.

Pour les autres voies les constructions doivent être édifiées :

- en retrait, avec un recul minimum de 4 m.

à la limite de profondeur

Toutefois, les reconstructions à l'identique des constructions existantes sont autorisées sur l'emprise des fondations antérieures.

De même les extensions et modifications des bâtiments existants ne respectant ces reculs sont autorisées dans la mesure où elles respectent les alignements existants et ne se font pas en direction de la voie (hormis pour la réfection ou la réalisation d'un débord de toit qui ne devra pas dépasser 60cm)

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale par rapport à la limite séparative (L) soit égale à la hauteur du bâtiment divisée par deux ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3m. Les annexes de moins de 40m² et de moins de 3m de hauteur sont autorisées également en limite séparative, le débord de toiture formant la limite.

La hauteur des constructions à prendre en compte est définie comme le point le plus haut de la façade la plus proche de la limite séparative.

Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :

- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R + 1 + C pour les habitations,
- 9 m pour les autres constructions.

Toutefois, les reconstructions à l'identique des bâtiments existants sont autorisées.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

a) implantation et volume

L'implantation et l'orientation des bâtiments reprendront la dominante locale.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible ;

b) Matériaux de façade

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

TOITURES :

L'axe des toitures doit être orienté suivant la direction dominante du secteur et les pentes des toits situées entre 35% et 100 % (cette norme ne s'applique pas aux accidents de toiture, ni aux ouvertures (lucarnes...)). La réhabilitation à l'identique des toitures existantes ne respectant pas cette règle est autorisée.

Sont interdites : les toitures terrasses (sauf lorsqu'elles permettent d'assurer une meilleure liaison entre deux volumes de bâtiment, ou entre le bâtiment et le terrain naturel et dans le cas d'extensions des bâtiments existants dans la limite d'une surface de toiture de 40m²), les toitures à un seul pan (sauf pour des extensions limitées des bâtiments et petits équipements collectifs).

✦ les toitures et bardages de matériaux réfléchissants.

Toutefois, les constructions mettant en œuvre des principes d'économie d'énergie active ou passive (solaire et/ou bio-climatique) pourront déroger à certains des alinéas ci-dessus de façon à ne pas limiter les possibilités de réalisation spécifiques telles que serres, vérandas, bow-windows, terrasses vertes, capteurs solaires, etc.

Pour les bâtiments identifiés au PLU (repérés sur les documents graphiques par une étoile) :

Tout travaux exécuté sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 doit être conçu en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé sous réserve de l'application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme :

- Pour les constructions à usage de logements : 2 places par logement,
- Pour les commerces et les services : 1 place pour 25 m² de SHON,
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant ou café/bar.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement correspondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les boisements sont soumis à autorisation dans les secteurs réglementés.

Dans les opérations d'habitat collectif, un espace libre commun devra être prévu au moins égal à 20% de la surface totale de la parcelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

