

Z O N E U D

ARTICLE UD 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Secteur UDa

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravaning
- les carrières
- les installations classées autres que celles prévues à l'article UD2
- les dépôts de véhicules

2 – Secteur UDs

- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole
- les constructions à usage de commerce, de bureau et de service
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article UD2
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping et de caravaning
- les carrières
- les installations classées autres que celles prévues à l'article UD2
- les dépôts de véhicules

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

1 – Tous secteurs

- L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UD 3 à UD 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants.
- Les constructions d'habitation sur des terrains situés à proximité des cours d'eau, sous réserve que le niveau de plancher habitable soit établi à une cote de plus de 1 mètre au-dessus de la crête de berge du ruisseau et qu'elles ne comportent pas de sous-sol.

2 – Secteur UDs

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des constructions et installations admises.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007)

En particulier, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

2.2 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

2.1 - Eaux usées

a) Toute construction ou installation doit rejeter ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est présent.

b) En l'absence de réseau public d'assainissement les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Electricité et télécommunication

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupes d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Terrain desservi par l'assainissement collectif : Non réglementé

- Pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, la taille des parcelles sera conforme à la réglementation nationale en vigueur

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- l'axe de la RD 1 au moins égale à 15 mètres pour toutes constructions
 - l'axe des autres routes départementales et des voies communales au moins égale à 10 mètres.
- 2 - Autres voies : le recul minimal pour les constructions est fixé à 7m de l'axe des voies, à l'exception des entrées de garage qui doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie d'accès au moins égale à 10 mètres.
- 3- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite d'emprise des voies inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- 4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite du domaine public et des voies ou dans une profondeur de 5m par rapport à ceux ci

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

- 1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Pour les garages indépendants et les annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,70 mètres à la sablière, leur implantation en limite séparatives latérales est possible si la partie accolée à la limite ne dépasse pas 10 mètres.
Cette disposition n'est applicable qu'une fois par unité foncière.
- 3 – Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,5 mètres.
- 4 – Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition que ceux-ci ne diminuent pas le retrait existant.
- 5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront édifiées en limite latérale ou de fond de parcelle.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière (ou au sommet du mur de façade) à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager

2 – Toitures - Couvertures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Les toits terrasses ou toits terrasses végétalisés sont autorisés

- Sont admis :

- + les fenêtres de toit dans la pente de la toiture sont admises.
- + les dispositifs d'économie d'énergie à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

3 – Parements extérieurs

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

4 – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,00 m.

Les murs pleins ou parties pleines de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

5 - Les dispositions des paragraphes 2 à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6 - Dispositions particulières :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables sont autorisés ainsi que l'utilisation de matériaux renouvelables.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

1 – Dans les opérations d'ensemble de plus de 4 lots, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot.

2 - Constructions à usage d'habitation

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous, dès le premier m² de chaque tranche : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

2.2 – Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

3 - Constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

4 - Constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m² de surface de plancher. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m².

5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

6 - Les bâtiments publics ne sont pas astreints aux règles de stationnement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

3 - Dans les lotissements et les opérations d'ensemble d'au moins 5 000 m², 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Terrain desservi par l'assainissement collectif : 0,3.

2 – Terrain non desservi par l'assainissement collectif 0,2 pour toutes constructions.

3 – Il n'est pas fixé de C.O.S. :

- dans le secteur UD_s

- pour les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.