Chapitre II - Dispositions applicables à la ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone principalement d'habitation, de réalisation récente ou en cours de construction, composée d'habitat individuel isolé ou groupé et de services.

Elle est partiellement concernée par un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) dont les périmètres des deux secteurs sont reportés à titre indicatif sur le document graphique au 1/2000ème du PLU. Ce PAE a été approuvé par DCM du 16.06.1986 modifié par DCM du 18.02.1987.

Elle comporte un secteur UDa, limité principalement en pied du coteau encadrant le village, où la hauteur des constructions nouvelles et la densité (COS) sont plus faibles pour garantir une bonne insertion paysagère dans les vues éloignées vers le village.

La zone UD est concernée par la zone inondable bleue BN du PPRI.

Section I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE UD 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UD 2,
- l'élevage des animaux,
- la présence d'animaux non domestiques.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section II - Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. (Largeur minimale 4,00 mètres).

* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

accès en bordure des voies bordées d'arbres

* Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

§ II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies classées bruyantes : RN 9 - 3ème catégorie.

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 100 m. de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment les décrets 95-20 et 95-21 du 09.01.95, ainsi que l'arrêté préfectoral n° 2001.1-977 du 13.03.2001.

ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux

§ I - Eau potable

* Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

* Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc ...) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§ II - Assainissement

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

§ II- 1 - Assainissement - eaux usées

* L'immeuble doit être raccordé au réseau public d'assainissement séparatif eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite et dans le domaine public une boîte de raccordement visitable.

* Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles pré-traitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables ou effluents septiques en provenance de fosses.

§ II - 2 - Assainissement - eaux pluviales

* Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

* Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et / ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

* Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

* Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves de réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

* Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II-1 ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public

* Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public doivent être réalisés en souterrain.

§ IV - Ordures ménagères

sans objet

ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains

* Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Le recul minimal des constructions est de 5 mètres par rapport à l'alignement (circulation automobile) et 3 m (circulation piétonnière ou espace libre planté).

* Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements.

- Cas particulier : partie Sud de la RN9

En bordure de l'Avenue Marcellin Albert, les constructions doivent être implantées en respectant la ligne de composition figurant sur le document graphique (plan 3.2 du dossier de PLU) :

- recul de 18 mètres à l'Ouest,
- recul de 21 mètres à l'Est.

- Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m. par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.
Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 5 m.

ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

* La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points

* Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise

- lorsque la construction, mesurée le long des limites séparatives, ne dépasse pas 3,50 m. de hauteur et 10 m. de longueur cumulée sur les limites. Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière.

- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.

- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents.

- Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m., sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m. par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

* Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - Hauteur des constructions

* Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

* La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

* Cette définition engendre un gabarit maximum constructible limité par une ligne parallèle au terrain naturel à ne pas dépasser même sur les terrains en pente.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8,50 m.
En secteur UDa. elle est fixée à 5,50 m.

Hauteur relative

* La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

La composition architecturale doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé, et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a la place pour une architecture simple et adaptée au caractère du "pays".

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au village, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. TOITURES :

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Elles doivent rester de forme simple, sans découpage excessif des pans de toiture.
En cas de construction en limite séparative, le faîtage doit être perpendiculaire à cette limite.
En cas de terrain naturel en pente, le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

2. FACADES :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération dans le respect de la palette de référence disponible en Mairie.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

La composition architecturale doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé, et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a la place pour une architecture simple et adaptée au caractère du "pays".

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au village, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. TOITURES :

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Elles doivent rester de forme simple, sans découpage excessif des pans de toiture.
En cas de construction en limite séparative, le faîtage doit être perpendiculaire à cette limite.
En cas de terrain naturel en pente, le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

2. FACADES :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération dans le respect de la palette de référence disponible en Mairie.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3. MURS DE SOUBASSEMENT ET DE SOUTÈNEMENT :

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans des teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celle de la construction.
Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

4. CLOTURES :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

En règle générale elles devront être constituées par un mur maçonné enduit d'une hauteur comprise entre 1,20 m. et 1,80 m. doublé d'une haie vive. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 m. de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.

Cependant des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie :

- terrain en pente,
- niveau de rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long de voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

5. MATÉRIAUX PROSCRITS :

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

6. ENERGIE SOLAIRE :

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

ARTICLE UD 12 - Stationnement

* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m2, y compris les accès.

* Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m. et une longueur inférieure à 5 m.

* Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation au moins deux places de stationnement par logement.

* Pour les constructions à usage d'habitat individuel au moins deux places de stationnement par logement. L'un de ces emplacements constituera obligatoirement un parking privatif maintenu à l'extérieur de la clôture et du portail.

ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

* Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m2 de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

* Les emprises présentes sur les documents graphiques du PLU en "aménagement paysager planté" (non aedificandi) doivent être traitées dans le projet de composition de chaque demande d'autorisation de lotir ou de construire.

* Les espaces boisés classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

Section III - Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

* Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à 0,40
En secteur UDa : Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20

* Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.