

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine définie par les extensions urbaines les plus récentes à vocation principale d'habitat, et comprenant les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.

- Un secteur UDi correspond aux parties urbanisées concernées par le risque inondation.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

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 dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

La zone UD sur le secteur dit des « Hautes-Charrières » est limitrophe à la zone A et se situe aux abords des bâtiments du lycée agricole identifiés au titre de la dérogation portant sur les ICPE. Pour rappel, sur le secteur concerné (A), les périmètres de réciprocité sont abaissés à 85 mètres pour les bâtiments identifiés par le tampon hachuré rouge et ne débordent donc pas sur les zones à vocation d'habitation.



ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat, et plus particulièrement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UD2
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article UD2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UD2
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif et les carrières d'agrégats
- Les lotissements à usage d'activité

En secteur UDi uniquement :

- Les endiguements sauf ceux mentionnés à l'article UD2
- Les remblais sauf ceux mentionnés à l'article UD2
- La création et/ou l'aménagement de sous-sols
- Les constructions neuves autres que les extensions mentionnées à l'article UD2
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement de l'eau.

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

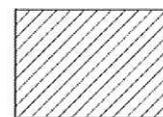
Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UD1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts temporaires liés à une activité présente sur la zone, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public
- les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

En secteur UDi seules sont autorisées:

- Les extensions dans la limite de 30% de l'existant (à la date d'approbation du présent PLU) et réhabilitations de constructions existantes, seulement si la côte de seuil du rez de chaussée est supérieure au niveau de la crue centennale. De plus, les ouvrages ne devront en aucun cas empêcher l'écoulement ou l'expansion des eaux de crues.
- Les endiguements uniquement s'ils sont réalisés dans le cadre d'une inondation afin de protéger les constructions après autorisation écrite préalable
- Les remblais s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un ouvrage collectif après autorisation écrite préalable.
- Le changement de destination d'une construction seulement si la côte de seuil du rez-de-chaussée est relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

La zone UD sur le secteur dit des « Hautes-Charrières » est limitrophe à la zone A et se situe aux abords des bâtiments du lycée agricole identifiés au titre de la dérogation portant sur les ICPE. Pour rappel, sur le secteur concerné (A), les périmètres de réciprocité sont abaissés à 85 mètres pour les bâtiments identifiés par le tampon hachuré rouge et ne débordent donc pas sur les zones à vocation d'habitation.



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – ACCES :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service publics
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau, après accord préalable des autorités compétentes.

2 – ASSAINISSEMENT :

a – EAUX USEES :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement si existant.

Néanmoins dans le cas exceptionnel d'une absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé. De même les constructions concernées doivent pouvoir être raccordées directement au réseau lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

b – EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- Avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique.
- A l'alignement des constructions voisines
- Dans le cas d'une extension le retrait peut être ramené à trois mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les dépendances, abris de jardins, ...

- Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Toute construction doit être implantée soit :

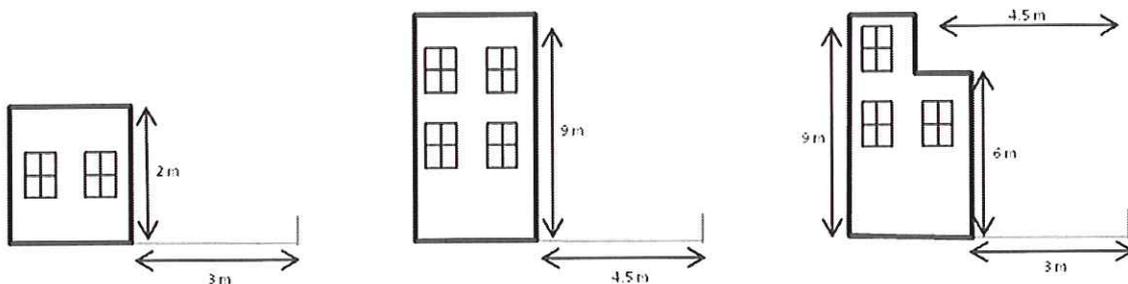
- En limite séparative
- avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un recul minimum de 3 m.

Cependant, pour des raisons d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Il s'agira de limiter les ouvertures sur les parcelles voisines.

ILLUSTRATION



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

- Entre deux constructions distinctes (non accolées), la distance minimum doit être au moins égale à 4m.

Il n'est pas fixé de règles pour les abris de jardin ou dépendances de moins de 5m².

- Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol devra être limitée à 80% de la superficie de la parcelle concernée par le permis.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le calcul des hauteurs est effectué à partir :

- du trottoir ou de l'accotement si le bâtiment est construit à l'alignement.
- Du sol existant s'il y a retrait.

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder :

- 11 mètres au faîtage pour les constructions individuelles
- 12 mètres au faîtage pour les constructions collectives
- 2,5 mètres à l'égout pour les constructions annexes isolées.
- 6 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de construction de toits terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Forme et caractéristiques :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) ainsi que toute imitation pastiche d'une architecture traditionnelle sont proscrites.

Toiture :

Les toitures doivent être de type toit terrasse ou à plusieurs versants d'une inclinaison comprise entre 25° et 40°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabane de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes, si celles-ci sont adossées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture de hauteur de plus de 2 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

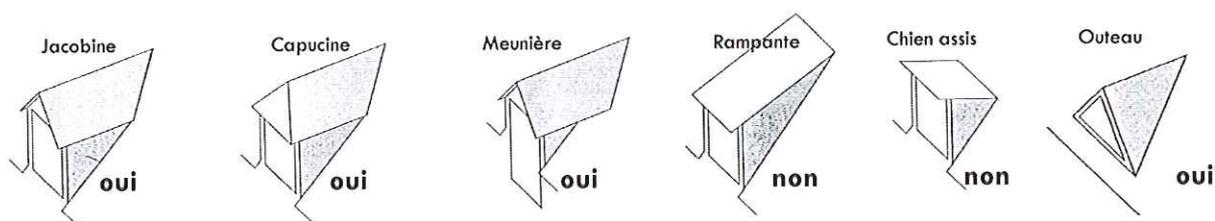
Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Les ouvertures :

- Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis et de lucarnes rampantes est interdite.

Les outeaux ne dépasseront pas la taille nécessaire à une ventilation, soit l'équivalent d'une tuile de toiture.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : ton sable calcaire local, chaux naturelle, pierre calcaire locale (beige, gris-beige), ocre clair... Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les constructions anciennes, les volets à battants ou persiennes pourront être conservés en façade sur rue.

Les encadrements de baies et formes de baies pourront être conservés en façade sur rue.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire, ... ne devront pas être apparents depuis la rue (habillage toujours possible).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents coté rue.

Dans le cas de constructions existantes, des dérogations au cas par cas pourront être accordées afin que les aménagements récents s'harmonisent au mieux avec l'existant.

CLOTURE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées d'un mur bahut plein, surmontée ou non de dispositifs décoratifs

Elles devront s'harmoniser avec l'environnement bâti traditionnel existant, (couleurs, finition, composants...).

Les clôtures suivront la pente du terrain naturel.

Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif quelconque
- d'un grillage simple ou doublé par une haie végétale.
- D'un dispositif décoratif (grille)

Les clôtures seront en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel existant.

Pour l'ensemble des clôtures il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements à réaliser devra correspondre aux besoins de la construction envisagée dans la limite de 10 places pour les établissements recevant du public. Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ces espaces devront être plantés de plusieurs arbres. Un arbre pour 200m².

Les essences locales seront à privilégier

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

