

ZONE Ud

Les zones Ud correspondent à des zones d'extension destinées à recevoir des habitations de type individuel.

Les secteurs indicés « h » sont inclus dans le périmètre de sensibilité archéologique.

Les secteurs indicés « pp » sont frappés de mesures de protection paysagère en prolongement du principe de l'application de l'amendement Dupont.

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

ARTICLE Ud 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. L'ouverture de toute carrière.
2. Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
3. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.
4. Les établissements agricoles classés.
5. Les constructions à usages artisanaux, industriels ou agricoles exclusifs.
6. Les immeubles collectifs de plus de 3 niveaux (R + 2).

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

1 - Rappels

1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

1.2 - Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont autorisés :

2.1- Les garages seuls correspondant aux besoins de places de stationnements n'ayant pu être proposées techniquement sur le tènement d'implantation de l'habitation.

- 2.2- Les installations d'intérêt général telles que les infrastructures routières et autoroutières, les bâtiments et installations divers nécessaires à l'exploitation de l'autoroute.
- 2.3- Les installations d'établissements commerciaux et/ou artisanaux non nuisants de moins de 150 m² de surface hors-œuvre brute.
- 2.4- Les hôtels, les restaurants, moyennant qu'ils disposent des places de stationnement sur le tènement d'implantation ou à moins de 100 mètres de leur activité.
- 2.5- L'extension des établissements artisanaux existants, dans la limite des 150 m² de SHOB (alinéa 3).

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels indiqués sur les plans de zonage et mentionnés dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs indicés « pp » sont autorisées les constructions moyennant la mise en place d'un écran végétal composé d'essences locales et diverses dont la hauteur masque les constructions nouvelles depuis l'autoroute A 43.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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 être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

□ Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

□ Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées, il peut être mis en place un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul et les alignements portés au plan.

En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'emprise du domaine public pour les voies communales et départementales, à l'emprise du domaine privé de la commune pour les chemins ruraux et à l'emprise de l'assiette d'usage pour les chemins d'exploitation.

Dans le cas d'amélioration des constructions existantes situées dans la marge fixée ci-dessus, les projets ne devront pas aggraver le recul existant.

Pour l'autoroute :

- les bâtiments à usage d'habitation devront respecter une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la bande de roulement la plus proche.
- le recul sera de 40 mètres pour les autres bâtiments à l'exception des constructions et équipements d'exploitation de l'autoroute pour lesquels aucune distance minimale n'est fixée.

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

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

Les dépassées de toiture seront tolérées à la condition que la rive soit au moins à 2 mètres de la limite parcellaire.

Les mouvements de terre sont interdits dans les marges d'isolement.

Constructions jumelées

Dans les secteurs d'habitat discontinu, les constructions peuvent toutefois joindre la limite de parcelle pour établir simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire.

Annexes à l'habitation

Les annexes de l'habitation telles que garage, buanderie, etc., doivent être intégrées ou accolées au volume principal. Dans le cas où cette disposition ne pourrait, pour des raisons techniques, être adoptée, les annexes isolées peuvent être édifiées dans une bande de 3 mètres, y compris sur limite.

A l'intérieur de cette bande : les annexes sont limitée à deux, la longueur totale des bâtiments édifiés parallèlement à une même limite ne doit pas excéder 7 mètres. La surface hors œuvre brute y est limitée à 25 m² par annexe et 35 m² au total. Elles devront respecter le principe d'une hauteur relative.

La hauteur relative se définit : $h = d/2 + 2,50$ mètres.
d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.

La surface au sol des annexes de l'habitation traitées hors du volume principal ne devra pas dépasser 5 % de la surface de la parcelle avec un maximum de 50 m².

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

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire seront édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Cette distance est réduite de moitié si les parties de la construction en vis à vis ne comportent pas de pièces habitables et ne peut être en aucun cas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface au sol des annexes de l'habitation traitées hors du volume principal ne devra pas dépasser 5 % de la surface de la parcelle avec un maximum de 50 m².

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur est calculée entre tout point de la construction et le point du sol référence initial situé à l'aplomb tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire.

Par sol référence, il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11,50 mètres.

3 - Lorsque les constructions sont implantées dans une pente de plus de 20 %, leurs façades sont divisées en sections dont la longueur n'excédera pas 15 mètres et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Volume

Les constructions doivent présenter un volume harmonieux et devront s'organiser dans leur conception avec l'ensemble du contexte.

2. Matériaux

Les matériaux utilisés, de préférence de type traditionnel, devront être choisis en regard des impératifs précédents et en fonction d'une bonne économie.

3. Murs

Les murs aveugles et les murs séparatifs apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades précisées ci-dessus.

4. Entretien

Les constructions, quelle qu'en soit la destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

5. Sanctions

Le non respect de la disposition précédente pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et le cas échéant, l'exécution par la commune aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

6. Terrassements

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions devront être intégrées à la pente. Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

7. Toitures

Les toits à un pan et les toits terrasse sont interdits pour toutes les constructions.

La pente des toitures doit être comprise entre 60 et 120 %.

Dans le cadre d'une extension ou d'une modification, les pentes de toiture seront conservées.

Le matériau de couverture des toitures d'habitation sera d'un aspect et d'une couleur similaire à ceux des bâtiments existants. La tuile rouge est interdite.

Dans le cas d'une extension (importance de toiture inférieure à 30% par pan concerné), le matériau de couverture initial pourra être utilisé pour celle-ci, à la seule exception de la tôle ondulée.

8. Couleurs

Le blanc pur et toute polychromie sont prohibés en façade.

9. Clôtures

Il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur-bahut soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf pour les haies vives implantées à 0,50 m de la limite de parcelle et qui peuvent atteindre 2 m (voir Code Civil). Elle est limitée à 0,40 m pour les murs bahuts et 0,90 m pour les murs pleins maçonnés en pierre apparente.

10. Bardages

Ils doivent être disposés verticalement.

Les bardages métalliques, en ciment et en ardoises sont interdits.

11. Menuiseries / volets

Sont autorisés les menuiseries et les volets en bois, en PVC et en aluminium.

12. Garde-corps

Pour la réalisation des garde-corps, tous les matériaux sont autorisés moyennant le respect d'une certaine sobriété et intégration de l'ouvrage.

ARTICLE Ud 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.
2. Il est exigé :
 - a/ Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
 - b/ Pour les bureaux :
 - 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
 - Au minimum 1 place de stationnement par activité déclarée.

ARTICLE Ud 13 - LES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées raisonnablement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. applicable à la zone Ud est égal à 0,50.

Pour les bâtiments existants, la réhabilitation ou la transformation est autorisée dans le volume existant sans limitation de C.O.S. ou de SHON.