

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD (UD1, UD2)**Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone d'habitation à densité variable composée essentiellement d'habitat individuel.

Elle est divisée en deux secteurs : UD1 et UD2 différenciés pour le traitement des immeubles hauts existants et le COS autorisé.

Cette zone est concernée pour partie par la réglementation relative aux zones inondables figurant au titre I du présent règlement.

La zone UD est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales inclus dans le présent dossier de PLU.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET/OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant
- les campings
- les terrains de stationnement des caravanes, y compris habitat mobile dit mobile-homes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R 442-I et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- les carrières ainsi que 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.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - que leur volume ou l'aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- dans les secteurs soumis à la réglementation du PPRI, aucune construction ne sera admise si elle ne respecte pas cette réglementation.

Section II - Conditions d'Occupation du Sol**ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

I - Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

Toute voie ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise minimale de 8 m, sauf indication contraire portée sur le plan ou la liste des emplacements réservés.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau

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

II – Assainissement

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

Eaux pluviales :

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Dispositions spécifiques suivant schéma directeur des EP. :

- Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilité est supérieur à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales. (Exemple : bassin de retenue, noue, cuve enterrée, chaussée réservoir, disposition de surface favorisant la rétention, etc ...)

Dans toute parcelle une superficie doit être laissée en espaces libres.
Ces spécificités sont reportées sur le plan de zonage du schéma directeur.
Dans ces zones 50% des espaces libres sont à laisser en pleine terre.

Gestion des déchets

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-6

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

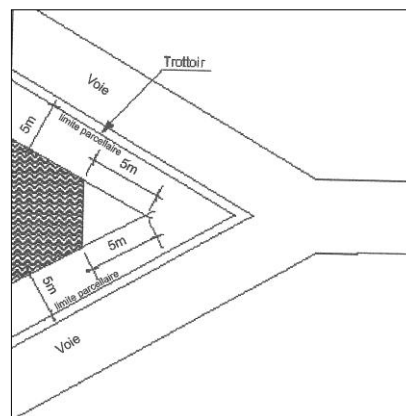
ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.



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

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 les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.
- lorsqu'il s'agit d'une construction annexe telle que garage, remise, ... ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale et 10 m de longueur mesurée le long de la limite séparative.
- à l'intérieur d'un projet d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4.00 m de hauteur totale, ni aux bâtiments reliés par une jonction architecturale.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE DU SOL

Non règlementé.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé par le schéma directeur d'assainissement pluvial. La zone laissée libre sur la parcelle doit représenter au moins 20% ou 40% de cette parcelle.

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 du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cependant, pour les constructions à usage d'habitation de type "collectif", dans le cas d'une restructuration des toitures existantes pour les remplacer par des toitures en pentes, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur Totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 m avec au plus 2 niveaux (R+1) à l'exception des constructions à usage d'habitation de type "collectif" existantes pour lesquelles la hauteur maximum admissible, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, est de :

- en secteur UD1, 17m avec au plus cinq niveaux (R+4) à compter du rez-de-chaussée
- en secteur UD2, 11m avec au plus quatre niveaux (R+3) à compter du rez-de-chaussée.
- En secteur UD2 pour les constructions nouvelles à usage de bureau et ou sanitaire et ou social et ou commerciaux la hauteur sera inférieure ou égale 11m avec au plus quatre niveaux (R+3) à compter du rez-de-chaussée.

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.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone de bruit définie sur les plans de zonage, les habitations devront respecter les normes d'isolation acoustique de l'arrêté du 23 février 1983.

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

L'utilisation de matériaux mis en oeuvre dans le cadre du développement durable, et les formes architecturales qui en découlent ouvriront droit à des dérogations au présent article UD 11.

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes

1 – Toitures :

- Les toitures doivent être en tuiles de type méditerranéen- Les pentes des toitures seront comprises entre 15 et 35%.
Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale des toitures, elles pourront être plantées ou accessibles. Toutefois afin de réaliser un bâtiment en basse consommation, et dans ce cas seulement, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

2 – Façades :

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune. Les badigeons peints sont interdits.

Toutefois afin de réaliser un bâtiment à basse consommation, et dans ce cas seulement, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.

3 - Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte qui s'harmonisent avec la construction.

4 - Matériaux proscrits :

Sont interdits 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.

Toutefois, dans le cadre de l'emploi de matériaux reconnus comme entrant dans le processus du développement durable, il pourra être dérogé à l'alinéa ci-dessus.

5 - Terrassement :

Les terrassements importants tendant à adapter le terrain à la construction sont interdits notamment sur les parcelles à forte déclivité.

En tous secteurs, une libre expression architecturale sera admise dans l'utilisation de matériaux et de formes justifiés par le recours aux énergies renouvelables.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

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.

Il est exigé:

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

2. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, sauf dans les zones où le débroussaillage est obligatoire.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3.000 m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

En application des articles L 322-3 et L 322-3-1 du code forestier, les parcelles situées à moins de 200 mètres d'espaces naturels sensibles doivent être débroussailler et maintenues débroussaillés sur une profondeur de 50 mètres.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à :

- secteur UD 1 : 0.50

- secteur UD 2 : 0.35 sauf en cas d'activité commerciale où le COS est porté à 0.5

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation de type « collectif » existantes, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UD 3 à UD 13 inclus.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructures.